

N° 122

SÉNAT

PREMIÈRE SESSION ORDINAIRE DE 1994-1995

Annexe au procès-verbal

de la séance du 7 décembre 1994.

RAPPORT

FAIT

au nom de la commission des Affaires économiques et du Plan (1) sur la proposition de loi, ADOPTÉE PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE APRÈS DÉCLARATION D'URGENCE, relative à la diversité de l'habitat,

Par M. Gérard LARCHER,

Sénateur.

(1) Cette commission est composée de : MM. Jean François-Poncet, *président* ; Philippe François, Henri Revol, Robert Laucournet, Jean Huchon, *vice-présidents* ; William Chervy, Francisque Collomb, Jean-Paul Emin, François Gerbaud, Louis Minetti, *secrétaires* ; Henri Bangou, Janine Bardou, Bernard Barraux, Jacques Bellanger, Georges Berchet, Roger Besse, Jean Besson, Marcel Bony, Didier Borotra, Jean Boyer, Jacques Braconnier, Robert Calmejane, Louis de Catuelan, Raymond Cayrel, Gérard César, Roland Courteau, Marcel Daunay, Désiré Debavelaere, Jean Delaneau, Jean-Pierre Demerliat, Rogolphe Désiré, Michel Doublet, Pierre Dumas, Mme Josette Durrieu, MM. Bernard Dussaut, Jean Faure, André Fosset, Aubert Garcia, Charles Ginésy, Jean Grandon, Georges Gruillot, Mme Anne Heinis, MM. Rémi Herment, Bernard Hugo, Roger Husson, Pierre Laccour, Gérard Larcher, Jean-François Le Grand, Charles-Edmond Lenglet, Félix Leyzour, Maurice Lombard, Michel Manet, René Marquès, François Mathieu, Serge Mathieu, Jacques de Menou, Louis Mercier, Louis Moinard, Paul Moreau, Joseph Ostermann, Albert Pen, Jean Pépin, Daniel Percheron, Jean Peyrafitte, Alain Pluchet, Jean Pourchet, André Pourny, Henri de Raincourt, Paul Raoult, Jean-Marie Rausch, Roger Rigaudière, Jean-Jacques Robert, Jacques Rocca-Serra, Jean Roger, Josselin de Rohan, Raymond Soucaret, Michel Souplet, Fernand Tardy.

Voir les numéros :

Assemblée nationale (10ème législ.) : 1606, 1647 et T.A. 2^o1.

Sénat : 90 (1994-1995).

Logement et habitat

SOMMAIRE

	<u>Pages</u>
INTRODUCTION	5
EXPOSÉ GÉNÉRAL	7
I. LA LOI D'ORIENTATION POUR LA VILLE DANS L'IMPASSE ..	7
A. UN DISPOSITIF TROP COMPLEXE	7
B. UNE CONCEPTION DÉPASSÉE DE LA DIVERSITÉ DE L'HABITAT	13
C. UNE LOI INAPPLIQUÉE	15
II. RENONCER OU RÉFORMER	16
A. LE RAPPORT DE M. GILLES CARREZ	16
B. LA PROPOSITION DE LOI ADOPTÉE PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE	19
C. SAUVER LA LOI D'ORIENTATION POUR LA VILLE	20
EXAMEN DES ARTICLES	23
<i>Article premier</i> : Simplification de la procédure d'élaboration du programme local de l'habitat (PLH)	23
<i>Article premier bis (nouveau)</i> : Conclusion des conventions triennales d'accompagnement des PLH	24
<i>Article 2</i> : Modifications de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation	25
<i>Article 3</i> : Modification de l'article L.302-6 du code de la construction et de l'habitation	27
<i>Article 4</i> : Modifications de l'article L.302-7 du code de la construction et de l'habitation	28
<i>Article 5</i> : Modifications de l'article L.302-8 du code de la construction et de l'habitation	29

	<u>Pages</u>
Article 6 : Rapport d'exécution	32
Article 7 : Mesures destinées à diminuer les charges foncières lors de la construction de logements sociaux	33
Article 8 : Suppression de la participation à la diversité de l'habitat	34
Article 9 : Gage	35
CONCLUSION	36
TABLEAU COMPARATIF	37
ANNEXE	65

Mesdames, Messieurs,

La proposition de loi relative à la diversité de l'habitat, dont nous abordons l'examen, a été adoptée le 28 novembre dernier par l'Assemblée nationale.

Elle reprend, sous réserve de quelques modifications, les suggestions du rapport, remis au ministre du logement par notre collègue député M. Gilles CARREZ, à l'issue d'une mission dont l'objet était de formuler des propositions *«pour favoriser une meilleure localisation des logements sociaux, des logements intermédiaires et des logements non aidés dans les grandes agglomérations»*.

Cet objectif de diversité de l'habitat avait été recherché par la loi d'orientation pour la ville du 13 juillet 1991. Mais les procédures mises en place se sont révélées trop complexes, trop rigides et finalement inefficaces.

La proposition de loi adoptée par l'Assemblée nationale vise à lever ces obstacles qui ont déjà conduit le Parlement, par deux fois et sous deux majorités différentes, à repousser la date d'entrée en vigueur des dispositions de la loi d'orientation pour la ville.

Nous nous trouvons, en effet, devant une alternative simple :

- soit reconnaître, pour la troisième fois, l'impossibilité d'appliquer la LOV ce qui signifierait son «arrêt de mort» ;

soit la réformer et permettre la réalisation effective des objectifs ambitieux et généreux qu'elle s'était fixés.

De ce fait, la proposition de loi qui nous est soumise représente l'ultime espoir de sauver la loi d'orientation pour la ville.

EXPOSÉ GÉNÉRAL

I. LA LOI D'ORIENTATION POUR LA VILLE DANS L'IMPASSE

A. UN DISPOSITIF TROP COMPLEXE

Rédigée et discutée dans des conditions de rapidité rarement égalées, à la suite des événements qui avaient agité -comme à Vaulx-en-Velin- plusieurs grands ensembles d'habitat social, la loi d'orientation pour la ville avait affiché comme un de ses objectifs la lutte contre la ségrégation urbaine.

En conséquence, ses principales dispositions visaient :

- à développer le logement social là où il est insuffisant ou quasi inexistant et éviter ainsi des concentrations excessives dans les communes qui connaissent déjà un patrimoine social important ;

- à maintenir cette diversité dans les quartiers anciens et les centres villes, lorsque des opérations de réhabilitation sont engagées ;

- à rechercher, enfin, l'insertion des grands ensembles dans la ville.

Pour parvenir à ces fins, elle a prévu plusieurs dispositifs :

- des programmes dits de référence ⁽¹⁾ élaborés pour les actions ou opérations d'aménagement dans les centres et quartiers anciens, ainsi que pour l'insertion des anciennes ZUP (zones à urbaniser en priorité), supprimées de plein droit ;

- la réactivation des programmes locaux de l'habitat (PLH), créés par la loi du 7 janvier 1983, dont les effets juridiques étaient renforcés (les plans d'occupation des sols et les plans d'aménagement devant prendre en compte leurs dispositions) et dont l'absence entraînait désormais des sanctions juridiques et financières pour certaines communes ;

- la création d'une participation pouvant être mise à la charge des constructeurs, dite participation à la diversité de l'habitat (PDH), en vue de les faire participer à la production foncière en faveur du logement social.

La loi d'orientation pour la ville comprend, aussi, une série de dispositions -figurant aux articles L.302-5 à L.302-9 du code de la construction et de l'habitation ⁽²⁾ -qui met en place un système contraignant applicable aux communes comprises dans des agglomérations de plus de 200.000 habitants et qui ont peu de logements sociaux, c'est-à-dire, les communes :

- dont moins de 20 % du nombre des résidences principales sont des logements sociaux ;

- et dont le nombre de bénéficiaires d'aides personnelles au logement est inférieur à 18 % du nombre des résidences principales.

(1) Ces programmes de référence ont été supprimés par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 portant diverses dispositions en matière d'urbanisme et de construction.

(2) qui constituent la section II -Dispositions particulières à certaines agglomérations- du chapitre II -Programme local de l'habitat- du titre préliminaire du livre troisième dudit code.

Ces dispositions particulières comportent, pour les communes concernées, deux obligations :

① elles doivent, dans un délai initialement fixé à 18 mois à compter de la publication de la loi, être couvertes par un **programme local de l'habitat**. A défaut, le préfet peut exercer par substitution, au nom de l'Etat, le droit de préemption urbain (article L.302-5-1);

② elles doivent, à compter d'une date fixée initialement au 1er janvier 1993, *prendre les mesures propres à permettre l'acquisition de terrains ou de locaux nécessaires à la réalisation de logements sociaux à usage locatif*.

Ces mesures peuvent prendre deux formes : soit le versement ⁽¹⁾ d'une contribution financière égale à 1 % de la valeur locative des immeubles imposés dans les rôles généraux de taxe foncière sur les propriétés bâties et non bâties de la commune (article L.302-7), soit un engagement à mettre en oeuvre, dans un délai de trois ans, les actions foncières et acquisitions immobilières nécessaires à la réalisation d'un nombre de logements locatifs sociaux égal au moins à 1 % du nombre de résidences principales et à 9 % du nombre de logements construits sur la commune au cours des dix années précédant l'engagement (article L.302-8).

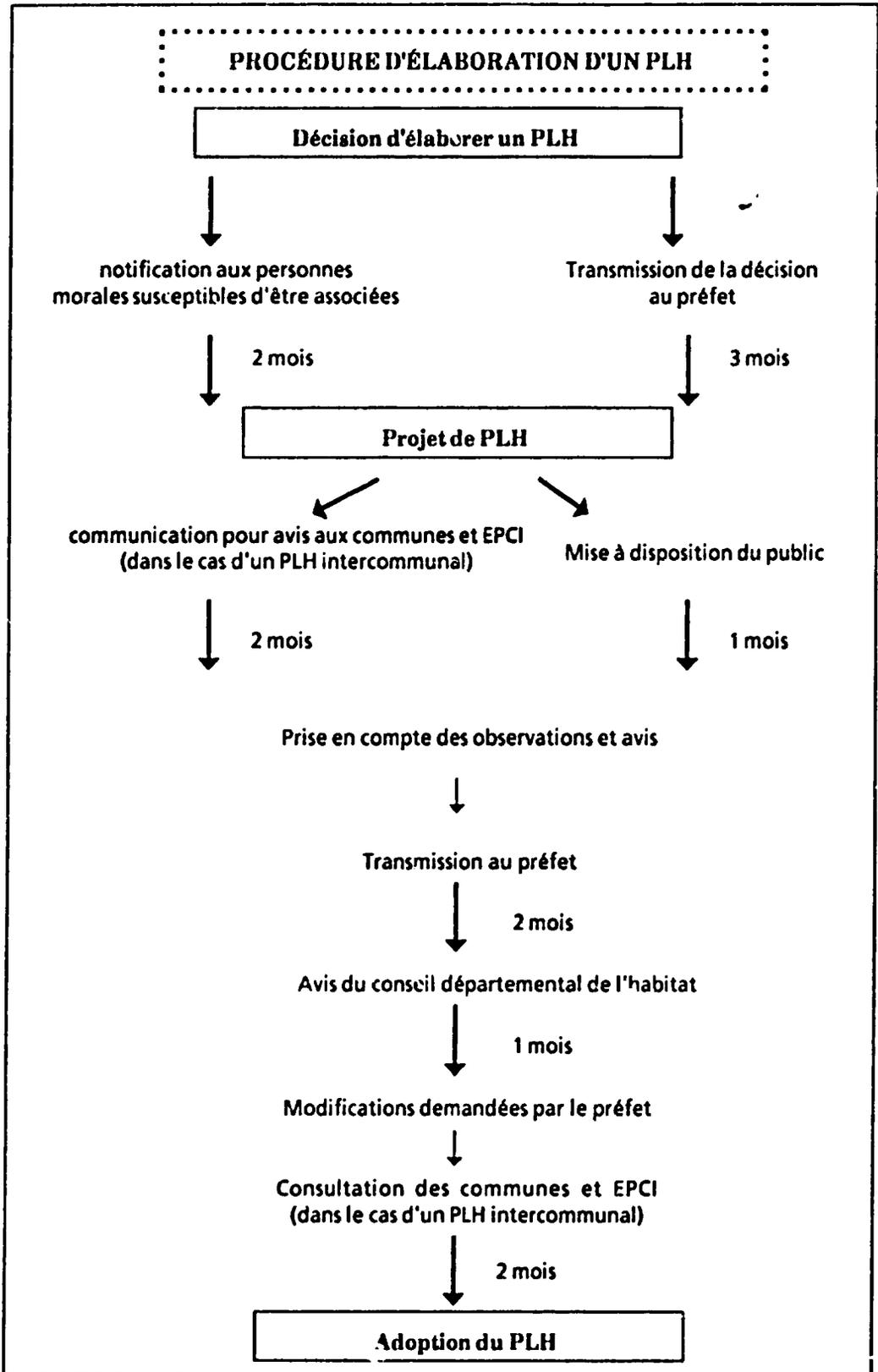
Si la commune choisit cette seconde possibilité et n'atteint pas ces objectifs, elle sera soumise à la contribution financière, déduction faite des dépenses déjà engagées.

Ce sont, au total, 460 des 1.169 communes des 29 agglomérations de plus de 200.000 habitants, qui étaient concernées par l'application de ces dispositions particulières et devaient, en conséquence, élaborer obligatoirement un PLH.

Mais aucun des 242 programmes locaux de l'habitat en cours d'élaboration n'a pu encore aboutir. Cet échec a deux raisons majeures :

● **la complexité des procédures qui aboutit à allonger les délais d'élaboration et qu'illustre le schéma suivant :**

(1) Ce versement s'effectue au profit d'un ou plusieurs organismes, désignés par le préfet, et habilités à réaliser des acquisitions foncières et immobilières ou à construire des logements sociaux.



● la rigidité des objectifs particulièrement inadaptés aux caractéristiques des petites communes.

En effet, alors que le Sénat avait suggéré, à la demande de votre commission des affaires économiques et du plan, une modulation des efforts imposés aux communes, la loi d'orientation pour la ville (LOV) applique les mêmes obligations à toutes les communes, quelle que soit leur taille, du seul fait de leur appartenance à une agglomération de plus de 200.000 habitants et dès lors qu'elles sont en deçà des seuils requis. Ainsi, 140 communes de moins de 2.000 habitants font partie des 460 communes contraintes par la LOV, pour un montant annuel de 200 logements à construire par rapport au total national de 8.446 logements.

En outre, comme le relève le rapport précité de M. Gilles CARREZ, «le décret d'application n° 92-459 du 29 mai 1992 ayant retenu le seuil de 10 quant à l'obligation de construire des logements locatifs sociaux, de nombreuses petites communes se trouvent dans une situation insolite : pas d'obligation de construction, mais en revanche, si elles n'élaborent pas de PLH, assujettissement à la contribution de 1 %».

Le tableau suivant reprend les résultats des simulations réalisées par le ministère du logement sur les effets des dispositions contraignantes de la loi d'orientation pour la ville.

Population communale	Nombre de communes concernées	Nombre de logements à réaliser chaque année	Nombre de logements supplémentaires à réaliser effectivement, déduction faite des logements construits annuellement par les communes	Contribution financière annuelle moyenne par habitant (en francs)
jusqu'à 2.000 habitants	140 (30 %)	200 (2 %)	136 (4 %)	97
2.001 à 3.500	96 (21 %)	420 (5 %)	250 (7 %)	116
3.501 à 5.000	51 (11 %)	390 (5 %)	321 (9 %)	102
5.001 à 10.000	88 (19 %)	1.133 (14 %)	604 (18 %)	107
10.001 à 50.000	81 (18 %)	2.370 (28 %)	1.020 (30 %)	112
Au-delà de 50.000	4 (1 %)	3.883 (46 %)	1.096 (32 %)	243
TOTAL	460 (100 %)	8.446 (100 %)	3.427 (100 %)	174

Si la complexité des procédures a constitué un handicap majeur dans le cas de l'élaboration des PLH, celui de la participation à la diversité de l'habitat (PDH) est encore plus manifeste.

Rappelons que la PDH, qui peut être instituée par une commune, est une taxe mise à la charge des constructeurs, lesquels peuvent s'en libérer soit par paiement soit par dation de terrains ou de locaux.

La mise en application de ce principe s'est heurtée à de telles difficultés, dans la définition de la nature des terrains et locaux à prendre en compte comme de leur évaluation, qu'il n'a jamais été possible de procéder à la moindre simulation des effets de l'institution de la PDH.

Le décret du 19 mars 1993 (n° 93-422) pris pour l'application des articles L.332-17 et suivants du code de l'urbanisme, qui précise les règles de calcul de la PDH, est d'ailleurs un modèle d'hermétisme.

Son article premier mérite, sur ce point, d'être reproduit :

-Art. R. 332-26.- La base de calcul de la participation prévue aux articles L.332-17 à L.332-27 est déterminée selon la formule suivante :

$$-B = (V(Sd \times C) - F) \times (Sa - Se - 170 \text{ m}^2),$$

-dans laquelle :

- B représente la base à retenir pour calculer la participation ;*
- V la valeur du terrain considéré nu et libre ;*
- Sd la surface du terrain ;*
- C le coefficient d'occupation des sols tel que défini à l'article R.123-22 et applicable au terrain prévu pour l'implantation du projet de construction. En l'absence de coefficient d'occupation du sol, la valeur de C est réputée être égale à 1 ;*
- F la valeur du montant de l'abattement forfaitaire tel que fixé et actualisé au b de l'article L.332-17 ;*
- Sa la surface hors oeuvre nette du projet de construction calculée comme il est dit à l'article R. 112-2 ;*
- Se la surface hors oeuvre nette éventuellement exonérée par application de l'article L.332-18.*

- Art. R.332-27.- Le taux de la participation est fixé, dans la limite de 15 %, par la délibération prévue à l'article L.332-17. Dans le cas visé au dernier alinéa de l'article L.332-17, il est réduit selon la formule suivante :

$$T = t \cdot (Sls/Sa \times 100)$$

- dans laquelle :

- T représente le taux à retenir pour le calcul de la participation ;*
- t le taux fixé par la délibération instaurant la participation ;*
- Sls la surface des logements mentionnés au dernier alinéa de l'article L.332-17 ;*
- Sa la valeur ainsi dénommée à l'article précédent .*

B. UNE CONCEPTION DÉPASSÉE DE LA DIVERSITÉ DE L'HABITAT

Tout au long de l'examen du projet de loi d'orientation pour la ville, votre rapporteur avait défendu, au nom de la commission des affaires économiques et du plan, une vision élargie et équilibrée de la diversité de l'habitat.

Il soulignait, notamment, dans son rapport ⁽¹⁾ que le projet de loi limitait trop strictement la notion de logement social :

« Les logements sociaux ne sont pas uniquement les logements locatifs aidés (PLA). La politique de la ville doit aussi prendre en compte d'autres formes d'habitat qui relèvent également du logement social, comme l'accession à la propriété qui permet à des ménages, dont le niveau de vie s'est accru, de rester dans leurs quartiers au lieu de devoir acheter à l'extérieur : cela concourt à la mixité et à l'équilibre sociologique des villes en n'assignant pas à résidence dans les grands ensembles les seuls défavorisés.

« Il en va de même pour les logements financés par des prêts locatifs intermédiaires (PLI) qui répondent à un besoin croissant.

(1) Rapport sur le projet de loi d'orientation pour la ville. Sénat n° 383 (1990-1991)

«Le brassage des populations, qui est l'un des objectifs premiers de cette loi, serait facilité par la prise en compte de ces logements intermédiaires.

«Enfin, les problèmes de logement en France ne se réduisent pas à ceux du logement social. Le marché des logements locatifs privés est essentiel pour assurer un droit au logement. On risque de créer une demande insatisfaite encore plus importante concernant le parc social, du fait de l'insuffisance de logements privés. On sait le rôle reconnu du parc privé à vocation sociale.

«Enfin, il ne faut pas oublier que les familles à revenu moyen, qui constituent la majorité des Français, ont de plus en plus de difficultés à accéder à la propriété ou à trouver de grands logements locatifs, en particulier dans les centres villes.

«Ce projet de loi ne prévoit rien pour remédier à cette insuffisance.»

Malgré cette mise en garde, ni le Gouvernement représenté par M. Michel DELEBARRE, ni la majorité d'alors à l'Assemblée nationale n'avaient accepté de revenir sur leur conception étroite et rigide de la diversité de l'habitat.

La loi d'orientation pour la ville repose, de ce fait, sur une vision passéiste du logement social limitée au logement PLA, c'est-à-dire au «HLM classique» qui ne répond pas aux besoins actuels de la société.

C'est ainsi que les obligations de construction imposées aux communes comprises dans les agglomérations de plus de 200.000 habitants et ne disposant pas d'un nombre suffisant de logements sociaux, ne s'appliquent qu'à la réalisation de «logements à usage locatif au sens du 3° de l'article L.351-2» du code de la construction et de l'habitation, c'est-à-dire aux «logements à usage locatif construits, acquis ou améliorés à compter du 5 janvier 1977 au moyen de formes spécifiques d'aides de l'Etat ou de prêts dont les caractéristiques et les conditions d'octroi sont déterminés par décrets».

Comme le relève le rapport remis au ministre du logement par M. Gilles CARREZ : «D'une part, cette définition ne correspond pas à celle retenue pour la définition du parc existant (qui inclut notamment les logements de moins de 10 ans financés en prêts à l'accession à la propriété). D'autre part, elle méconnaît, s'agissant de la politique du logement en termes de flux, la grande complémentarité entre locatif social et accession sociale, ou réhabilitation du parc ancien privé avec conventionnement du loyer, enfin entre logement PLA et

logement intermédiaire, notamment dans les zones où le marché libre est, en niveau de loyer, au double ou au triple des loyers HLM.

C. UNE LOI INAPPLIQUÉE

Les difficultés de mise en oeuvre des dispositions de la loi d'orientation pour la ville, spécifiques aux communes des agglomérations de plus de 200.000 habitants, ont conduit le législateur à repousser par deux fois leurs délais d'application sous deux majorités différentes.

La loi d'orientation pour la ville avait fixé initialement au 1er janvier 1993 la date d'application des dispositions contraignantes qui devaient frapper les communes n'ayant pas élaboré de PLI ni pris d'engagement de construction de logements sociaux.

La loi du 29 juillet 1992 (n° 92-722) portant adaptation de la loi n° 88-1088 du 1er décembre 1988 relative au revenu minimum d'insertion et relative à la lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale et professionnelle a repoussé d'un an le délai ouvert aux communes. Elle a, ainsi, fixé :

- à trente mois après la publication de la loi (soit au 13 juillet 1994) le délai au-delà duquel le préfet peut exercer par substitution le droit de préemption urbain dans les communes qui n'ont pas élaboré de PLI ;

- au 1er janvier 1994 la date à compter de laquelle les communes, soumises aux dispositions particulières relatives aux agglomérations de plus de 200.000 habitants, sont tenues, soit de procéder à des actions foncières en vue de réaliser des logements sociaux, soit de verser une contribution financière.

Dans un second temps et compte tenu des difficultés permanentes d'application de ces dispositions, la loi du 9 février 1994 (n° 94-112) portant diverses dispositions en matière d'urbanisme et de construction a reporté à nouveau ces délais :

- en portant à quatre ans (soit au 13 juillet 1995) le délai au-delà duquel le préfet peut exercer le droit de préemption par substitution ;

- en fixant au 1er janvier 1995 la date à laquelle les communes devront s'acquitter des obligations définies à l'article L.302-6 du code de la construction et de l'habitation ;

- en reportant au 1er janvier 1995 le délai de mise en place de la participation à la diversité de l'habitat.

II. RENONCER OU RÉFORMER

La loi d'orientation pour la ville est, aujourd'hui inapplicable. Cette situation ne résulte pas de la «mauvaise volonté» des communes à agir. Bien au contraire, nombre d'entre elles se sont engagées, malgré les difficultés, dans l'élaboration de programmes locaux de l'habitat.

Elle tient aux erreurs d'appréciation commises lors du vote de la LOV et au caractère procédurier des dispositifs qu'elle a créés.

Dans ces conditions, deux attitudes étaient possibles :

- la première consistait à ne rien faire. Elle aurait conduit, dans les faits, à renoncer définitivement à l'application de la LOV ;

- la seconde était de s'engager dans une réforme qui, en supprimant les rigidités de la LOV, permettrait la réalisation de ses objectifs.

La première solution pouvait satisfaire ceux qui se contentent de déclarations théoriques qui restent lettre morte. La seconde attitude est celle de ceux qui sont réellement soucieux de voir se concrétiser, dans nos villes, la diversité de l'habitat indispensable à l'harmonie de notre société.

A. LE RAPPORT DE M. GILLES CARREZ

Au mois de juillet dernier, notre collègue député M. Gilles CARREZ a remis au ministre du logement un rapport sur la diversité de l'habitat et l'application de la loi d'orientation pour la ville.

Ce rapport qui reconnaît et affirme que le principe de l'équilibre de l'habitat dans les villes et les quartiers passe par la diversité du logement, analyse les difficultés d'application des dispositions de la LOV. A cet égard, il souligne que la lourdeur et la complexité des procédures altèrent l'intérêt et l'efficacité des PLH et

relève plusieurs ambiguïtés et imperfections du dispositif actuel concernant tant les seuils de déclenchement des dispositions contraignantes de la LOV (qu'il s'agisse du nombre de logements sociaux comme du nombre de bénéficiaires d'aides au logement) que les tailles d'agglomérations et de communes retenues par la loi, la définition des obligations de construire, la contribution de 1 % et ses modalités d'utilisation et la participation à la diversité de l'habitat.

Face à ce constat, le rapport de M. Gilles CARREZ formule huit propositions :

- **simplifier la procédure d'élaboration des PLH en supprimant l'association des représentants locaux du conseil national de l'habitat à leur élaboration et la mise à disposition du public pendant un mois du projet de PLH ;**

- **limiter le champ des contraintes de la LOV aux zones urbaines véritablement concernées en supprimant les obligations de construction de logements locatifs sociaux, ainsi que la contribution de 1 %, pour les communes de moins de 2.000 habitants ;**

- **ne pas limiter les obligations de construire aux seuls logements locatifs sociaux, mais maintenir les seuils de déclenchement de ces obligations en prenant en compte, en plus des logements locatifs sociaux, les logements en accession sociale à la propriété (PAP), les logements locatifs du parc ancien privé, réhabilités avec l'aide de l'ANAH et conventionnés en loyer social et les logements locatifs intermédiaires ;**

- **inscrire la recherche de la diversité de l'habitat dans la durée par un décompte large et souple des obligations de construction des logements sociaux, en admettant le report de l'excédent des réalisations, par rapport aux obligations, au crédit de la période suivante et par la prise en compte du cas des communes très en-deçà des seuils de déclenchement des contraintes dont les obligations seraient définies, au-delà d'une certaine période, uniquement par rapport au flux de construction nouvelle et non plus par rapport au parc existant ;**

- **supprimer la participation à la diversité de l'habitat, mais maintenir la contribution communale de 1 % des valeurs locatives foncières ;**

- **utiliser le cadre contractuel entre l'Etat et les grandes villes ayant adopté un PLH en élargissant aux communes de taille suffisante (plus de 30.000 habitants) la conclusion de conventions engageant l'Etat au titre du financement du logement**

social, alors que ces conventions sont actuellement réservées aux seuls établissements publics de coopération intercommunale ;

- créer une instance départementale susceptible de régler les cas particuliers soulevés par l'application de la loi ; composée de représentants du conseil général et des associations de maires, cette instance légère de consultation serait saisie par le préfet ;

- maintenir l'entrée en vigueur au 1er janvier 1995 des mesures relatives à la diversité de l'habitat, tout en ménageant des dispositions transitoires, car *« la loi d'orientation pour la ville perdrait toute crédibilité si elle devait être reportée une troisième fois et un grand nombre de communes sont aujourd'hui engagées dans l'élaboration de PLH »*.

A la suite de ce rapport, M. Gilles CARREZ a déposé, sur le bureau de l'Assemblée nationale, une proposition de loi ⁽¹⁾ qui en reprenait les dispositions de nature législative tout en apportant deux modifications importantes :

Le champ d'application des dispositions contraignantes de la LOV y est, ainsi, limité aux communes de plus de 3.500 habitants, alors que le rapport précité ne visait que les communes de moins de 2.000 habitants, soulignant que *« les communes périurbaines de petite taille sont aussi celles où existent les réserves foncières pour l'habitat »*.

Renonçant à la suppression de la PDH, la proposition de loi se contente d'en limiter l'institution (qui reste facultative) aux seules communes dans lesquelles s'appliquent les dispositions du code de la construction et de l'habitation relatives à la diversité de l'habitat.

En outre, la proposition de loi propose un dispositif original visant à diminuer les coûts fonciers répercutés sur les logements locatifs sociaux PLA. Ce dispositif autorise les communes à octroyer aux constructeurs des droits à construire supplémentaires (par dépassement du coefficient d'occupation des sols) réservés exclusivement aux logements locatifs sociaux, les charges foncières pesant sur ces droits devant, en contrepartie, être limitées, afin de rester compatibles avec les possibilités de financement des PLA.

⁽¹⁾ Proposition de loi relative à la diversité de l'habitat. Assemblée nationale n° 1606 (1994).

C'est cette proposition de loi qui a été examinée par la commission de la production et des échanges, puis discutée par l'Assemblée nationale le lundi 28 novembre dernier.

B. LA PROPOSITION DE LOI ADOPTÉE PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

Le texte de la proposition de loi, telle qu'adoptée par l'Assemblée nationale, est très proche des conclusions du rapport de M. Gilles CARREZ et du dispositif de la proposition de loi qu'il avait déposée.

Il comporte, tout d'abord, des mesures de **simplification de la procédure d'élaboration des PLH**, dont la nécessité ne peut être contestée, et qui concernent :

- les formalités de consultation (article premier) ;
- la comptabilisation des logements sociaux existant (article 2, paragraphe III).

A l'initiative du Gouvernement, ce premier volet de mesures a été complété par une disposition qui précise les conditions de négociation des conventions conclues par l'Etat et les collectivités après l'adoption d'un PLH (article premier bis nouveau).

Le second volet des dispositions votées par l'Assemblée nationale concerne ce qu'il est convenu d'appeler les «**obligations contraignantes**» de la LOV qui sont adaptées en vue de les rendre applicables.

Il prévoit, à cet égard :

- l'exclusion de leur champ d'application des petites communes -de moins de 1.500 habitants en Ile-de-France et de moins de 3.500 habitants dans les autres régions (article 2, paragraphe I) ;
- l'élargissement des catégories de logements à réaliser notamment aux logements intermédiaires, aux logements en accession aidée, aux logements en bail à réhabilitation ou améliorés grâce aux subventions de l'ANAH et aux locaux d'hébergement (article 3, article 5 paragraphe III) ;

- des améliorations techniques des modalités de versement de la contribution de 1 % dont l'affectation est élargie, en outre, aux locaux d'hébergement (article 4) ;

- des précisions indispensables concernant la comptabilisation des efforts des communes (article 5, paragraphes I, II et V).

Le troisième volet de la proposition de loi adoptée par l'Assemblée concerne les mesures d'incitation à la construction de logements sociaux PLA.

Il prévoit, à cet effet, que les communes pourront, sans contrepartie financière et sous des conditions strictes, autoriser un dépassement du coefficient d'occupation des sols et supprime le système -qui n'a jamais pu être mis en oeuvre- de la participation à la diversité de l'habitat (articles 7 et 8).

Enfin, la proposition de loi précise qu'un rapport sera établi, d'ici au 31 décembre 2000, par le Gouvernement, afin d'apprécier la mise en oeuvre effective de la diversité de l'habitat et de proposer les adaptations souhaitables (article 6).

C. SAUVER LA LOI D'ORIENTATION POUR LA VILLE

Votre commission des affaires économiques et du plan a toujours été convaincue que la répartition plus équitable des logements sociaux entre les communes était un des enjeux déterminants de la politique de la ville.

Dans le rapport d'information sur la politique de la ville qu'il avait fait en son nom ⁽¹⁾ en 1992, votre rapporteur rappelait sa conviction que la *«priorité de l'habitat est une condition essentielle de l'harmonie sociale et qu'une volonté politique forte, exprimée au niveau national et au niveau local, peut en favoriser la restauration»*.

Mais il soulignait aussi que la mixité ne pourrait être obtenue *«qu'au moyen d'une remise en cause profonde de la politique du logement actuelle, impliquant de renverser les barrières existantes entre logement dit social et secteur privé»* et *«qu'elle ne pouvait se*

(1) Rapport d'information fait au nom de la Commission des Affaires économiques et du Plan sur la politique de la ville. Sénat n° 107 (1992-1993)

concevoir dans le cadre limité du seul logement social de type HLM» car «submergés par une demande croissante, confrontés aux difficultés quotidiennes de la gestion de populations fragiles, les organismes d'HLM ne peuvent assumer à eux seuls l'objectif de mixité sans que celui-ci soit mis en oeuvre aussi dans le parc privé».

Ces convictions, votre commission des affaires économiques et du plan les avait défendues lors de l'examen du projet de loi d'orientation pour la ville, tout en approuvant le principe de la création des programmes locaux de l'habitat, de la participation à la diversité de l'habitat, et d'obligations contraignantes imposées à certaines communes.

Elles ont aussi inspiré le vote du Sénat lorsque celui-ci, dans l'examen du projet de loi d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire, a adopté, sur proposition de votre rapporteur, un article additionnel visant à éviter une concentration excessive de logements sociaux dans les communes où le patrimoine social est déjà très important afin de ne pas renforcer les difficultés actuelles.

Dans ces conditions, la commission des affaires économiques et du plan ne pouvait que réserver un accueil très favorable à la proposition de loi adoptée par l'Assemblée nationale tout en constatant -et en déplorant- que trois ans et cinq mois ont été inutilement perdus au risque de décevoir définitivement les espoirs nés lors du vote de la loi d'orientation pour la ville.

Votre commission ne vous proposera, sur le texte adopté par l'Assemblée nationale, qu'un nombre limité d'amendements.

Outre deux amendements rédactionnels et de coordination aux articles 6 et 8, les modifications retenues par votre commission visent à :

- favoriser la réalisation de terrains d'accueil pour les gens du voyage dans le cadre des schémas départementaux institués par la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement (articles 4 et 5) ;

- fixer un seuil unique sur l'ensemble du territoire national pour la définition du champ d'application des dispositions contraignantes de la loi d'orientation pour la ville (article 2) ;

- inciter à la conclusion de baux à réhabilitation grâce à un système plus favorable de décompte des logements (article 5) ;

- éviter que le dépassement du coefficient d'occupation des sols n'ait pour effet de déroger aux autres règles du plan d'occupation des sols (article 7).

EXAMEN DES ARTICLES

Article premier

Simplification de la procédure d'élaboration du programme local de l'habitat (PLH)

Cet article apporte deux modifications à l'article L.302-2 du code de la construction et de l'habitation, relatif à la procédure d'élaboration des programmes locaux de l'habitat (PLH), afin de la simplifier.

Le paragraphe I supprime l'association obligatoire, à l'élaboration du PLH, des *«représentants locaux des personnes morales membres du Conseil national de l'habitat qui en font la demande»*. Cette modification aura pour effet d'alléger la procédure et d'accélérer l'élaboration des PLH, sans pour autant interdire l'association des personnes concernées puisque l'établissement public de coopération intercommunale chargé de l'élaboration des PLH peut toujours associer à celle-ci *«toute personne morale qu'il juge utile»* (1).

Le paragraphe II supprime l'obligation de mise à disposition du public pendant un mois du projet de PLH, le programme local de l'habitat restant mis à la disposition du public après son adoption. Il convient de souligner que cette modification ne permettra de raccourcir la procédure que des seuls PLH communaux, les projets de PLH intercommunaux étant toujours transmis aux communes et établissements publics de coopération intercommunale compétents qui disposent d'un délai de deux mois pour faire connaître leur avis.

(1) Lors de l'examen, par le Sénat, de la loi d'orientation pour la ville, votre rapporteur avait proposé un amendement en ce sens sur lequel M. Michel DELEBARRE s'était, au nom du Gouvernement, remis à la sagesse du Sénat.

Au total, selon le rapporteur de la commission de la production et des échanges de l'Assemblée nationale, les deux modifications proposées auront pour effet de ramener la durée minimale d'élaboration des PLH de 19 à 9 mois pour les PLH communaux et de 12 à 10 mois pour les PLH intercommunaux.

Votre commission vous demande d'adopter cet article sans modification.

Article premier bis (nouveau)

Conclusion des conventions triennales d'accompagnement des PLH

Cet article a été adopté par l'Assemblée nationale sur proposition du Gouvernement. Il vise à modifier l'article L.302-4 du code de la construction et de l'habitation, relatif aux conventions triennales conclues entre l'Etat et les établissements publics de coopération intercommunale après l'adoption d'un programme local de l'habitat (PLH) intercommunal.

Ces conventions ont pour objet de fixer l'aide financière apportée par l'Etat en matière d'habitat et d'action foncière, ce qui inclut les attributions de prêts locatifs aidés (PLA).

Afin d'éviter un empiètement injustifié des EPCI sur les compétences de l'Etat et sur le rôle joué par les maires dans les négociations d'attribution des PLA, le texte adopté par l'Assemblée nationale limite la faculté de conclure de telles conventions aux seuls EPCI qui ont reçu compétence en matière de politique du logement.

Votre commission vous demande d'adopter cet article sans modification.

Article 2

Modifications de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation

L'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation précise le champ d'application des dispositions instituées par la loi d'orientation pour la ville en vue de diversifier l'habitat qui comprennent, notamment, des obligations en termes de construction de logements sociaux.

L'article 2 de la proposition de loi adoptée par l'Assemblée nationale propose d'y apporter deux modifications.

Le paragraphe I réduit le champ d'application aux seules communes dont la population est au moins égale à 1.500 habitants en région d'Ile-de-France et à 3.500 habitants dans les autres régions.

L'Assemblée nationale n'a suivi, sur ce point, ni les conclusions du rapport de M. Gilles CARREZ qui proposait d'exclure les communes de moins de 2.000 habitants, ni sa commission de la production et des échanges qui avait retenu un seuil de 3.500 habitants.

Afin d'apprécier l'effet des dispositions adoptées par l'Assemblée nationale, il convient de rappeler les conséquences de ces différents seuils en termes de communes concernées et de nombre de logements sociaux à réaliser.

ENSEMBLE DES AGGLOMÉRATIONS

Seuil d'application des « obligations contraignantes »	Nombre de communes exclues du dispositif (et % du total)	Nombre théorique de logements à construire en <u>3 ans</u> par ces communes	Nombre réel de logements supplémentaires à construire en <u>3 ans</u> par ces communes compte tenu du niveau de construction actuel
≥ 3.500 habitants	236 (51 %)	1.860	1.158
≥ 2.000 habitants	140 (30 %)	600	408

Le tableau suivant précise, pour la région d'Ile-de-France les effets des différents seuils :

RÉGION ILE-DE-FRANCE

Seuil	Nombre de communes exclues du dispositif	Total du nombre de logements à construire en 3 ans en application de la LOV par ces communes	Contribution annuelle totale en milliers de francs à verser par ces communes
≥ 3.500 habitants	64	550	18.869
≥ 2.000 habitants	41	200	5.298
≥ 1.500 habitants	26	30	2.437

Ces chiffres globaux, pour les objectifs de construction et le niveau de la contribution, recouvrent des situations très différenciées.

Les simulations détaillées fournies à votre rapporteur par le ministère du logement font ainsi apparaître pour la région d'Ile-de-France :

- que sur les 15 communes dont la population est comprise entre 1.500 et 2.000 habitants, seules 6 devraient, en application de la LOV, prendre un engagement de construction ;

- de même, sur les 38 communes de 1.500 à 3.500 habitants, seules 17 communes se verraient contraintes de prendre un tel engagement.

Compte tenu de ces indications, la distinction opérée par l'Assemblée nationale entre la région d'Ile-de-France et les autres régions n'apparaît ni pertinente ni utile.

En effet, la disproportion des contraintes imposées à des collectivités de petite dimension, qui ne disposent pas, à l'évidence, des moyens techniques nécessaires à l'élaboration d'un PLH et à la mise en oeuvre de ses conséquences, est aussi injuste pour les communes d'Ile-de-France que pour les communes des autres régions.

En outre, le bénéfice tiré de l'application d'un seuil inférieur en région d'Ile-de-France serait minime par rapport

aux charges imposées à ces communes. Le seuil de 1.500 habitants, retenu par l'Assemblée nationale, imposerait, en effet, la réalisation de seulement 520 logements en trois ans, soit 2 % du total des logements à réaliser sur l'ensemble de la France durant la même période qui s'établit à 25.338 logements.

Dans ces conditions, votre commission vous propose par l'amendement qu'elle vous présente, de revenir à la solution retenue initialement par la commission de la production et des échanges de l'Assemblée nationale et qui consistait à fixer un seuil unique excluant des dispositions contraignantes de la LOV les communes de moins de 3.500 habitants.

Le paragraphe II modifiait, par coordination, la référence à la définition législative des logements sociaux. Mais, cette modification ayant déjà été opérée par l'article 36 de la loi n° 93-1436 du 31 décembre 1993 portant réforme de la dotation globale de fonctionnement, l'Assemblée nationale a, fort à propos, supprimé ce paragraphe.

Le paragraphe III modifie la date à laquelle est calculé le nombre des logements sociaux des communes, celui-ci étant connu, non pas au 1er janvier de l'année précédente, mais au 1er janvier de la pénultième année.

Sous réserve de l'amendement qu'elle vous présente au paragraphe I, votre commission vous demande d'adopter cet article.

Article 3

Modification de l'article L.302-6 du code de la construction et de l'habitation

Cet article procède à une modification de l'article L.302-6 du code de la construction et de l'habitation, par coordination avec le dispositif de l'article 5 de la présente proposition de loi qui élargit les catégories de logements prises en compte pour apprécier l'effort de construction des communes.

Votre commission vous demande de l'adopter sans modification.

Article 4

Modifications de l'article L.302-7 du code de la construction et de l'habitation

Cet article modifie l'article L.302-7 du code de la construction et de l'habitation relatif à la contribution financière que les communes doivent acquitter si elles ne procèdent pas à des acquisitions foncières.

Le paragraphe I repousse du 1er avril au 31 décembre la date limite de versement de la contribution financière. Les budgets communaux étant adoptés à la fin du mois de mars, la date limite retenue par la loi d'orientation pour la ville soulevait, en effet, des difficultés.

Le paragraphe II prévoit que la contribution pourra être versée à des organismes désignés par le Préfet en vue de la construction de locaux d'hébergement réalisés dans le cadre du plan pour l'hébergement d'urgence des personnes sans abri qu'a institué la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat.

Votre commission vous présente à cet article un amendement qui étend l'utilisation de la contribution financière à la réalisation de terrains d'accueil pour les gens du voyage, entrant dans le cadre des schémas départementaux institués par la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement.

Il convient de rappeler que l'article 28 de cette loi, qui avait décidé l'établissement de tels schémas, précisait que *« toute commune de plus de 5.000 habitants prévoit les conditions de passage et de séjour des gens du voyage sur son territoire, par la réservation de terrains aménagés à cet effet »*.

L'application de ces dispositions s'est avérée difficile. En juin 1994, on ne comptait, en effet, que 5.000 places disponibles sur les 25.000 places attendues et nécessaires et l'état d'avancement de l'élaboration des schémas est médiocre. Seuls, quinze schémas départementaux sont approuvés et trente trois en cours d'élaboration alors que vingt-cinq n'en sont qu'au stade des études.

L'amendement de votre commission vise à favoriser et à accélérer la réalisation d'aires d'accueil par l'attribution de moyens financiers supplémentaires.

Votre commission vous demande d'adopter l'article 4 ainsi amendé.

Article 5

Modifications de l'article L.302-8 du code de la construction et de l'habitation

Cet article procède à d'importantes modifications de l'article L.302-8 du code de la construction et de l'habitation qui définit les conditions dans lesquelles les communes peuvent échapper au versement de la contribution financière lorsqu'elles s'engagent à réaliser, dans un délai de trois ans, les actions foncières et acquisitions immobilières permettant la construction de logements sociaux.

Le paragraphe I précise que les communes pourront s'engager sur un programme triennal dès 1995, même lorsqu'elles ne disposent pas d'un programme local de l'habitat.

Le paragraphe II permet de tenir compte, dans l'appréciation de l'effort des communes, non seulement de leurs propres actions foncières et acquisitions immobilières, mais aussi du nombre de logements sociaux commencés dans la commune pendant la période triennale.

Le paragraphe III comporte deux modifications importantes du dispositif en vigueur :

1. La première a été insérée par la commission de la production et des échanges de l'Assemblée nationale. Elle prévoit que les communes qui ont adopté, en 1995, un programme triennal mais ne se sont pas dotées d'un P.L.H avant le 1er janvier 1996, redeviennent redevables de la contribution financière mentionnée à l'article L.302-7 du code de la construction et de l'habitation.

2. La seconde élargit la liste des catégories de logements qui doivent être réalisés par les communes. La loi d'orientation pour la ville avait, en effet, limité les types de logements

à réaliser aux seuls logements locatifs sociaux financés à l'aide de prêts locatifs aidés.

La proposition de loi élargit considérablement les catégories de logements prises en compte :

● en visant, tout d'abord, les logements sociaux prévus au 2° du III de l'article L.234-12 du code des communes qui comprennent :

- les logements locatifs, y compris les logements intermédiaires, appartenant aux organismes d'HLM, aux collectivités locales et gérés par les organismes d'HLM, aux sociétés d'économie mixte, aux sociétés immobilières à participation majoritaire de la Caisse des dépôts et consignations, à l'Etat, aux collectivités locales et aux établissements publics, à l'exception des logements propriété d'établissements publics bancaires, de crédit et d'assurances et aux filiales de ces organismes ;

- les logements locatifs appartenant à des personnes morales à vocation sociale ou à leurs filiales dont le patrimoine locatif à usage d'habitation est composé d'au moins mille logements et qui, soit ont bénéficié de prêts spéciaux à la construction, soit sont régis par une convention ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement, soit ont bénéficié de la participation des employeurs à l'effort de construction ;

- les logements achevés depuis moins de dix ans et occupés par leur propriétaire si celui-ci a bénéficié d'un prêt aidé à l'accession à la propriété (PAP) ;

- les logements-foyers et résidences universitaires gérés par les centres régionaux des oeuvres universitaires ;

● en étendant, par ailleurs, la liste des catégories de logements prises en compte .

- aux logements améliorés avec le concours financier de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH) qui font l'objet d'une convention ;

- aux locaux d'hébergement réalisés dans le cadre du plan pour l'hébergement d'urgence des personnes sans abri prévu par la loi du 21 juillet 1994 relative à l'habitat, ces locaux étant pris en compte à raison d'un logement pour trois places d'hébergement ;

- et aux logements faisant l'objet d'un bail à réhabilitation créé par la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 relative à la mise en oeuvre du droit au logement.

Le même paragraphe III précise que les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnées par la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement, c'est-à-dire les logements locatifs financés à l'aide de prêts locatifs aidés très sociaux ⁽¹⁾ comptent double et qu'un même logement ne peut être décompté qu'une fois, soit au titre des actions foncières et immobilières, soit au titre des logements commencés.

L'Assemblée nationale a complété ce dispositif par un alinéa qui vise à garantir une réelle diversité de l'habitat et à affirmer la primauté des logements les plus sociaux. Cet alinéa précise, en effet, que 75 % au moins des logements qui font l'objet d'un engagement des communes doivent être des logements locatifs sociaux (PLA et PLA-TS), des logements en accession à la propriété (PAP) et des logements améliorés avec le concours de l'ANAH et conventionnés.

Votre commission a approuvé ce dispositif qui devrait permettre, tout en maintenant une priorité au logement locatif social, une véritable diversité de l'habitat. Elle vous présente toutefois, sur ce paragraphe, deux amendements :

- le premier élargit la liste des catégories de logements à réaliser aux terrains d'accueil des gens du voyage réalisés, en application de la loi « droit au logement » du 31 mai 1990 ;

- le second tend à favoriser la réalisation de ces terrains d'accueil ainsi que de baux à réhabilitation en précisant que les places et logements concernés comptent double, au même titre que les PLA-TS.

Le paragraphe IV procède à une modification de coordination.

Le paragraphe V complète l'article L.302-8 du code de la construction et de l'habitation par trois mesures d'assouplissement qui devraient favoriser la réalisation des programmes triennaux. Il prévoit ainsi :

(1) Les PLA-TS ont remplacé les PLA d'insertion et les PLA adaptés.

- que lorsqu'une commune dépasse les objectifs qu'elle s'était fixés, l'excédent est comptabilisé au titre des réalisations de la période suivante ;

- que la période triennale commence le 1er janvier de l'année au cours de laquelle l'engagement est pris. Pour les communes qui ont pris des engagements avant le 1er janvier 1995, le début de la période triennale est, toutefois, fixé au 1er janvier 1995, ce qui représente un avantage justifié au profit des communes qui s'étaient déjà engagées dans le processus ;

- que, dans le même esprit, les actions foncières et immobilières réalisées en 1994 et les logements commencés en 1993 et 1994 sont comptabilisés au titre de la période triennale débutant le 1er janvier 1995.

Sous réserve des amendements qu'elle vous présente au paragraphe III, votre commission vous demande d'adopter cet article.

Article 6

Rapport d'exécution

Cet article prévoit, qu'avant le 31 décembre 2000, le Gouvernement présentera au Parlement un rapport d'exécution permettant d'apprécier l'évolution de la diversité de l'habitat dans les agglomérations visées par les dispositions particulières de la loi d'orientation pour la ville et proposant les adaptations souhaitables.

Votre commission vous propose une nouvelle rédaction de cet article qui tend à ne pas le faire figurer dans le code de la construction et de l'habitation.

Elle vous demande d'adopter cet article dans la rédaction qu'elle vous soumet.

Article 7

Mesures destinées à diminuer les charges foncières lors de la construction de logements sociaux

Cet article crée dans le code de l'urbanisme un nouveau chapitre intitulé « Dispositions favorisant la diversité de l'habitat dans les grandes agglomérations » qui comprend deux articles.

Il a pour objet de favoriser la réalisation de logements locatifs sociaux en autorisant les communes à accorder, sans contrepartie financière, un droit de dépassement du coefficient d'occupation des sols (COS).

Le texte proposé pour l'article L.148-1 précise les limites du dépassement autorisé qui ne pourra excéder 20 % de la norme résultant de l'application du COS, et le soumet à deux conditions :

- la partie de la construction en dépassement doit avoir la destination de logements locatifs sociaux financés à l'aide de PLA. Afin d'assurer le contrôle du respect de cette condition, il est prévu que la mise en oeuvre du permis de construire est subordonnée à l'obtention de la décision d'octroi du concours financier de l'Etat ;

- le coût foncier imputé à ces logements ne doit pas dépasser un montant fixé par décret en Conseil d'Etat.

Selon les indications fournies à votre rapporteur, les plafonds retenus pourraient être de 900 francs par m² de plancher en zone I et 470 francs en zone II, soit les plafonds des coûts fonciers pouvant être subventionnés, actuellement, dans le cadre des PLA.

Ce dispositif ayant pour objectif d'alléger le coût foncier de la réalisation de logements sociaux, la proposition de loi adoptée par l'Assemblée nationale précise que la partie de la construction en dépassement ne sera assujettie ni à la participation pour dépassement du COS, ni au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité.

Le texte proposé pour l'article L.148-2 prévoit que l'application du dispositif relève de la décision du conseil municipal.

Votre commission vous propose une nouvelle rédaction de cet article qui apporte trois modifications au texte adopté par l'Assemblée nationale :

- les deux premières visent à adapter l'intitulé du chapitre inséré dans le code de l'urbanisme au contenu du dispositif proposé qui n'est pas limité aux grandes agglomérations et à modifier, par cohérence, son insertion dans le code de l'urbanisme ;

- la troisième a pour objectif de prévenir les effets négatifs que pourrait entraîner la densification résultant du dépassement du coefficient d'occupation des sols. Il convient, en effet, que l'augmentation du coefficient d'occupation des sols n'ait pas pour conséquence de contrevenir aux règles fixées par les plans d'occupation des sols notamment en matière d'emprise et de dimension des constructions et qui en garantissent l'harmonie.

Votre commission vous demande d'adopter cet article dans la rédaction qu'elle vous soumet.

Article 8

Suppression de la participation à la diversité de l'habitat

L'article 8 de la proposition de loi avait initialement pour objet de limiter le champ d'application de la participation à la diversité de l'habitat (PDH) en réservant cette faculté aux seuls territoires qui entrent dans le champ d'application des dispositions particulières visant à la diversité de l'habitat, qui figurent aux articles L.302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

L'Assemblée nationale, plutôt que de procéder à cette réforme, a préféré retenir la solution de la suppression pure et simple de la PDH ⁽¹⁾ et adopté, en ce sens, un amendement présenté par M. Gérard HAMEL, député d'Eure-et-Loir.

Deux motifs l'y ont conduit : d'une part, la complexité extrême de la perception de la PDH et, d'autre part, son effet négatif sur la relance de la construction de manière générale et, plus précisément, sur la construction de logements privés dans des communes déjà largement pourvues en logements sociaux.

L'article 8 tel qu'adopté par l'Assemblée nationale comporte six paragraphes : le premier abroge les dispositions du code de l'urbanisme relatives à la PDH (articles L.332-17 à L.332-27), les suivants procèdent à des suppressions de coordination dans le code de l'urbanisme, le code général des impôts et le code des communes.

Votre commission vous propose à cet article un amendement complétant ces suppressions de coordination.

Elle vous demande d'adopter cet article ainsi amendé.

Article 9

Gage

Les dispositions de la présente proposition de loi pourraient entraîner, pour certaines collectivités locales, une perte de recettes résultant notamment de l'autorisation « gratuite » de dépassement du COS. Cet article prévoyait donc que ces pertes de recettes seraient compensées par une majoration à due concurrence de la dotation globale de fonctionnement et que les dépenses pour l'Etat seraient compensées par le relèvement des droits de consommation sur les tabacs.

Sur l'invitation du Gouvernement, ce gage a été levé par l'Assemblée nationale.

(1) que suggérait le rapport remis par M. Gilles CARREZ.

Votre commission vous demande de maintenir la suppression de cet article.

*

* *

Sous réserve des amendements qu'elle vous présente, la Commission des Affaires économiques et du Plan vous demande d'adopter la présente proposition de loi.

TABLEAU COMPARATIF

Texte en vigueur	Texte de la proposition de loi (Rapport n° 1647 AN)	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
Code de la construction et de l'habitation	Proposition de loi relative à la diversité de l'habitat	Proposition de loi relative à la diversité de l'habitat	Proposition de loi relative à la diversité de l'habitat
<p>Art. L.302-2.- Le représentant de l'Etat porte, dans un délai de trois mois, à la connaissance de l'établissement public de coopération intercommunale toutes informations utiles ainsi que les objectifs locaux à prendre en compte en matière de diversité de l'habitat et de répartition équilibrée des différents types de logements dans l'agglomération concernée.</p>	Article premier.	Article premier.	Article premier.
<p>L'établissement public de coopération intercommunale associe à l'élaboration du programme local de l'habitat l'Etat, les représentants locaux des personnes morales membres du Conseil national de l'habitat qui en font la demande ainsi que toute autre personne morale qu'il juge utile.</p>	<p>I. Au deuxième alinéa de l'article L.302-2 du code de la construction et de l'habitation, les mots : " , les représentants locaux des personnes morales membres du Conseil national de l'habitat qui en font la demande. " sont supprimés.</p>	Sans modification	Sans modification

Texte en vigueur	Texte de la proposition de loi (Rapport n° 1647 AN)	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>Le projet de programme local de l'habitat, arrêté par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, est mis à la disposition du public pendant un mois et transmis aux communes et établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'urbanisme, qui disposent d'un délai de deux mois pour faire connaître leur avis.</p>	<p>II.- Au troisième alinéa de ce même article, les mots : "mis à la disposition du public pendant un mois et" sont supprimés.</p>		
<p>Au vu de ces avis, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale délibère à nouveau sur le projet et le transmet au représentant de l'Etat. Celui-ci le soumet pour avis, dans un délai de deux mois, au conseil départemental de l'habitat.</p>			

Texte en vigueur	Texte de la proposition de loi (Rapport n° 1647 AN)	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>Le représentant de l'Etat, s'il estime que le projet de programme local de l'habitat ne répond pas à l'objectif de répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, adresse, dans un délai d'un mois, des demandes motivées de modifications à l'établissement public de coopération intercommunale, qui en délibère. Cet établissement public adopte ensuite le programme local de l'habitat.</p> <p>.....</p> <p>Art. L.302-4.- Après l'adoption d'un programme local de l'habitat, une convention entre l'Etat et l'établissement public de coopération intercommunale fixe l'aide financière que, dans la limite des dotations ouvertes par les lois de finances, l'Etat apportera en matière d'habitat et d'action foncière. Cette convention est conclue pour une période de trois ans. A l'issue de cette période, une nouvelle convention, d'une durée maximale de trois ans, peut être conclue dans les mêmes conditions, pour la durée restant à courir du programme local de l'habitat.</p>			
		<p><i>Art. premier bis (nouveau)</i></p> <p><i>Dans la première phrase de l'article L.302-4 du même code, après le mot : "fixe", sont insérés les mots : ", si cet établissement est doté de la compétence de politique du logement,".</i></p>	<p>Art. premier bis</p> <p>Sans modification</p>

Texte en vigueur	Texte de la proposition de loi (Rapport n° 1647 AN)	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>Art. L.302-5.- Les dispositions de la présente section s'appliquent aux communes comprises, au sens du recensement général de la population, dans une agglomération de plus de 200.000 habitants et dans lesquelles à la fois :</p>	<p>I.- Au premier alinéa de l'article L.302-5 du même code, après les mots : "s'appliquent aux communes", sont insérés les mots : "dont la population est au moins égale à 3.500 habitants, qui sont".</p>	<p>I.- Au premier... ...à 1.500 habitants en région d'Ile-de-France et à 3500 habitants dans les autres régions, qui sont".</p>	<p>I.- Au premier... ...à 3.500 habitants, qui sont".</p>
<p>- le nombre de logements sociaux au sens du 2° du III de l'article L.234-12 du Code des communes représente, au 1^{er} janvier de l'année précédente, moins de 20 % des résidences principales au sens du II de l'article 1411 du Code général des impôts ;</p>	<p>II.- Au deuxième alinéa du même article, les mots : "3° de l'article L.234-10" sont remplacés par les mots : "2° du III de l'article L.234-12".</p>	<p>II.- Supprimé</p>	<p>II. - <i>Suppression maintenue</i></p>
<p>- le rapport entre le nombre des bénéficiaires des prestations prévues aux articles L.351-1 du présent code, L.542-2 et L.831-1 du Code de la sécurité sociale et le nombre de résidences principales au sens défini ci-dessus est inférieur à 18 %.</p>	<p>III.- au deuxième alinéa du même article, les mots : "au 1^{er} janvier de l'année précédente" sont remplacés par les mots : "au 1^{er} janvier de la pénultième année".</p>	<p>III. Sans modification</p>	<p>III.- Sans modification</p>

Texte en vigueur	Texte de la proposition de loi (Rapport n° 1647 AN)	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>Art. L.302-6.- A compter du 1^{er} janvier 1995, les communes visées à l'article L.302-5 sont tenues de prendre, dans les limites de leurs compétences et dans le cadre des dispositions du présent chapitre, les mesures propres à permettre l'acquisition de terrains ou de locaux nécessaires à la réalisation de logements à usage locatif au sens du 3° de l'article L.351-2.</p>	<p>Art. 3</p> <p>Au premier alinéa de l'article L.302-6 du même code, les mots : "à la réalisation de logements à usage locatif au sens du 3° de l'article L.351-2" sont remplacés par les mots : "à la réalisation de logements sociaux au sens de l'article L.302-8".</p>	<p>Art 3</p> <p>Sans modification</p>	<p>Art 3</p> <p>Sans modification .</p>
<p>Ces communes s'acquittent de l'obligation prévue au présent article soit en versant la contribution prévue à l'article L.302-7, soit en engageant, dans les conditions fixées à l'article L.302-8, des actions foncières adaptées à cette fin</p>			
<p>Art. L.302-7.- La contribution mentionnée à l'article précédent est égale, chaque année, à 1 % de la valeur locative des immeubles imposés dans les rôles généraux de taxe foncière sur les propriétés bâties et non bâties de la commune.</p>			

Texte en vigueur	Texte de la proposition de loi (Rapport n° 1647 AN)	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>La contribution ne peut excéder 5 % du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune constatées dans le compte administratif afférent au pénultième exercice.</p>	<p>Art. 4.</p>	<p>Art. 4.</p>	<p>Art. 4.</p>
<p>Les communes sont tenues de procéder au versement de cette contribution avant le 1^{er} avril de chaque année à un ou plusieurs organismes désignés par le représentant de l'Etat et habilités à réaliser des acquisitions foncières et immobilières ou à construire des logements sociaux. Les sommes devront être consacrées à cette fin sur le territoire de la commune concernée, dans un délai de trois années après leur versement.</p>	<p>I.- Dans la première phrase du troisième alinéa de l'article L.302-7 du même code, les mots : "avant le 1^{er} avril" sont remplacés par les mots : "au plus tard le 31 décembre".</p>	<p>I. - Sans modification</p>	<p>I. - Sans modification</p>
<p>.....</p>	<p>II.- La première phrase du troisième alinéa de cet article est complétée par les mots suivants : "ou des locaux d'hébergement réalisés dans le cadre du plan pour l'hébergement d'urgence des personnes sans abri prévu par l'article 21 de la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat".</p>	<p>II.- La première... ...les mots : "ou des locaux..."</p>	<p>II.- La première...</p>
<p>Loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat</p>	<p>.....</p>	<p>...l'habitat".</p>	<p>...l'habitat ou des terrains d'accueil réalisés dans le cadre du schéma départemental prévu par l'article 28 de la loi n°90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement".</p>
<p>.....</p>	<p>.....</p>	<p>.....</p>	<p>.....</p>

Texte en vigueur	Texte de la proposition de loi (Rapport n° 1647 AN)	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>Art. 21. Un plan pour l'hébergement d'urgence des personnes sans abri est établi dans chaque département au plus tard le 31 décembre 1994. Ce plan est élaboré par le représentant de l'Etat en association avec les collectivités territoriales et leurs groupements dotés de la compétence en matière de logement ainsi qu'avec les autres personnes morales concernées, notamment les associations, les caisses d'allocations familiales et les organismes d'habitations à loyer modéré.</p>			
<p>Le plan départemental analyse les besoins et prévoit les capacités d'hébergement d'urgence à offrir dans des locaux présentant des conditions d'hygiène et de confort respectant la dignité humaine.</p>			

Texte en vigueur	Texte de la proposition de loi (Rapport n° 1647 AN)	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>La capacité à atteindre par bassin d'habitat est au minimum d'une place par tranche de 2 000 habitants des communes ou de leurs groupements dotés de la compétence en matière de logement de 10.000 à 100.000 habitants et d'une place par tranche de 1.000 habitants des communes ou de leurs groupements dotés de la compétence en matière de logement de plus de 100.000 habitants.</p>			
<p>Des conventions conclues entre les personnes mentionnées au premier alinéa définissent annuellement les conditions de mise en oeuvre des dispositifs prévus par le plan départemental.</p>			
<p>Dans un délai de deux ans à compter de la promulgation de la présente loi, le Gouvernement présentera au Parlement un rapport sur le bilan d'application de cette disposition et les éventuelles modifications à y apporter.</p>			

Texte en vigueur	Texte de la proposition de loi (Rapport n° 1647 AN)	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
Code de la construction et de l'habitation	Art. 5.	Art. 5.	Art. 5.
<p>.....</p> <p>Art. L.302-8.- Les dispositions de l'article L.302-7 ne sont pas applicables aux communes mentionnées à l'article L.302-5 qui, au vu de leur programme local de l'habitat, se sont engagées par délibération à mettre en oeuvre, dans un délai maximum de trois ans, les actions foncières et acquisitions immobilières nécessaires à la réalisation, sur le territoire de la commune, d'un nombre de logements locatifs sociaux qui doit être au moins égal, d'une part, à 1 % du nombre de résidences principales au sens du II de l'article 1411 du Code général des impôts et, d'autre part, à 9 % du nombre de logements construits sur la commune au cours des dix années qui ont précédé l'engagement.</p> <p>.....</p>	<p>I.- Au premier alinéa de l'article L.302-8 du même code, après les mots : "au vu de leur programme local de l'habitat", sont insérés les mots : "pour les engagements pris postérieurement au 31 décembre 1995".</p> <p>II.- Au premier alinéa de l'article L.302-8 du même code, les mots : "d'un nombre de logements locatifs sociaux qui doit être au moins égal" sont remplacés par les mots : "d'un nombre de logements sociaux qui, augmenté du nombre des logements de même nature commencés pendant la période triennale, doit être au moins égal".</p>	<p>I.- Sans modification.</p> <p>II.- Sans modification.</p>	<p>I.- Sans modification.</p> <p>II.- Sans modification.</p>
	<p>III.- Ce même alinéa est complété par les phrases suivantes :</p>	<p>III.- <i>Après le premier alinéa de l'article L. 302-8 du même code, il est inséré neuf alinéas ainsi rédigés :</i></p>	<p>III.- Alinéa sans modification</p>

Texte en vigueur	Texte de la proposition de loi (Rapport n° 1647 AN)	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	<p>"Les communes qui ont pris au cours de l'année 1995 l'engagement triennal mentionné ci-dessus et qui ne sont pas dotées d'un programme local de l'habitat au 1^{er} janvier 1996 redeviennent à cette date redevables de la contribution prévue à l'article L.302-7".</p>	Alinéa sans modification	Alinéa sans modification
	<p>"Sont considérés comme logements sociaux pour l'application du présent article :</p>	Alinéa sans modification	Alinéa sans modification
	<p>"1° les logements sociaux prévus au 2° du III de l'article L.234-12 du code des communes ;</p>	"1° Alinéa sans modification	"1° Alinéa sans modification
Code des communes			
<p>.....</p> <p>Art. L.234-12.- I.- La dotation de solidarité urbaine a pour objet de contribuer à l'amélioration des conditions de vie dans les communes urbaines confrontées à une insuffisance de leurs ressources et supportant des charges élevées.</p>			
<p>II.- Bénéficiaire de cette dotation :</p>			

Texte en vigueur	Texte de la proposition de loi (Rapport n° 1647 AN)	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>1° Les communes de 10.000 habitants et plus classées, en fonction d'un indice synthétique de ressources et de charges défini ci-après, dans l'une des trois premières catégories prévues au III ;</p>			
<p>2° Les communes de moins de 10.000 habitants dont le nombre de logements sociaux est supérieur à 1.100 et dont le potentiel fiscal par habitant est inférieur au potentiel fiscal moyen national par habitant des communes de plus de 10.000 habitants.</p>			
<p>III - L'indice synthétique de ressources et de charges mentionné au II est constitué dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat :</p>			
<p>1° Du rapport entre le potentiel fiscal par habitant des communes de 10.000 habitants et plus et le potentiel fiscal par habitant de la commune, tel qu'il est défini à l'article L.234-4 ;</p>			

Texte en vigueur	Texte de la proposition de loi (Rapport n° 1647 AN)	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>2° Du rapport entre la part des logements sociaux de la commune dans le total des logements de la commune et la part des logements sociaux des communes de 10.000 habitants et plus dans le total des logements de ces mêmes communes ; les logements sociaux auxquels il est fait référence sont définis par décret en Conseil d'Etat, les logements sociaux en accession à la propriété étant pris en compte si leur nombre est au moins égal à cinq par opération ;</p>			
<p>3° Du rapport entre la part des logements dont un occupant bénéficie de l'une des prestations prévues aux articles L.351 1 du Code de la construction et de l'habitation, L.542 1 et L.831 1 du Code de la sécurité sociale dans le nombre total des logements de la commune et la part du total des logements dont un occupant bénéficie des mêmes prestations dans le total des logements des communes de 10.000 habitants et plus ;</p>			

Texte en vigueur	Texte de la proposition de loi (Rapport n° 1647 AN)	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>4° Du rapport entre le revenu moyen par habitant des communes de 10 000 habitants et plus et le revenu par habitant de la commune, calculé en prenant en compte la population qui résulte des recensements généraux.</p>			
<p>Le revenu pris en considération pour l'application de l'alinéa précédent est le dernier revenu imposable connu.</p>			
<p>L'indice synthétique de ressources et de charges est obtenu en pondérant le rapport défini au 1° par 50 %, le rapport défini au 2° par 20 %, le rapport défini au 3° par 20 % et le rapport défini au 4° par 10 %. Toutefois, chacun des pourcentages de pondération peut être majoré ou minoré pour l'ensemble des communes bénéficiaires d'au plus cinq points dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.</p>			
<p>Les communes sont classées en fonction de la valeur décroissante de l'indice synthétique. Dans l'ordre de ce classement, elles sont réparties en quatre catégories comportant un nombre égal de communes.</p>			

Texte en vigueur	Texte de la proposition de loi (Rapport n° 1647 AN)	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>IV L'attribution revenant à chaque commune de 10.000 habitants et plus est égale au produit de sa population par la valeur de l'indice qui lui est attribué, pondéré par un coefficient correspondant à sa catégorie, qui est fixé à 1,5 pour la 1^{ère} catégorie, 1 pour la 2^{ème} catégorie et 0,5 pour la 3^{ème} catégorie, ainsi que par l'effort fiscal dans la limite de 1,3.</p>			
<p>L'attribution par habitant revenant aux communes éligibles de moins de 10.000 habitants est égale au produit de leur population par le montant moyen par habitant revenant à l'ensemble des communes percevant une attribution.</p>			
<p>Code de la construction et de l'habitation</p>			
<p>Art. L.351-2.- L'aide personnalisée au logement est accordée au titre de la résidence principale quel que soit le lieu de son implantation sur le territoire national. Son domaine d'application comprend :</p>	<p>"2° les logements améliorés avec le concours financier de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat et faisant l'objet d'une convention conclue avec l'Etat en application de l'article L.351-2 du présent code ;</p>	<p>"2° Alinéa sans modification</p>	<p>"2° Alinéa sans modification</p>

Texte en vigueur	Texte de la proposition de loi (Rapport n° 1647 AN)	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>1° Les logements occupés par leurs propriétaires, construits, acquis ou améliorés, à compter du 5 janvier 1977, au moyen de formes spécifiques d'aides de l'Etat ou de prêts dont les caractéristiques et les conditions d'octroi sont fixées par décret ;</p>			
<p>2° Les logements à usage locatif appartenant à des organismes d'habitations à loyer modéré ou gérés par eux ou appartenant à des sociétés d'économie mixte, ou appartenant à d'autres bailleurs lorsque, dans ce dernier cas, les logements ont été construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'Etat, à condition que les bailleurs s'engagent à respecter certaines obligations définies par décrets et précisées par des conventions régies par le chapitre III du présent titre ; celles-ci doivent être conformes à des conventions types annexées aux décrets ;</p>			

Texte en vigueur	Texte de la proposition de loi (Rapport n° 1647 AN)	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>3° Les logements à usage locatif construits, acquis ou améliorés à compter du 5 janvier 1977 au moyen de formes spécifiques d'aides de l'Etat ou de prêts dont les caractéristiques et les conditions d'octroi sont déterminées par décrets ; l'octroi de ces aides est subordonné à l'engagement pris par les bailleurs de respecter certaines obligations définies par décrets et précisées par des conventions régies par le chapitre III du présent titre ; celles-ci doivent être conformes à des conventions types annexées aux décrets ;</p>			
<p>4° Les logements à usage locatif construits ou améliorés après le 4 janvier 1977 dans des conditions fixées par décret et dont les bailleurs s'engagent à respecter certaines obligations définies par décrets et précisées par des conventions régies par le chapitre III du présent titre ; celles-ci doivent être conformes à des conventions types annexées aux décrets ;</p>			

Texte en vigueur

**Texte
de la proposition
de loi
(Rapport n° 1647 AN)**

**Texte adopté
par l'Assemblée
nationale**

**Propositions
de la Commission**

5° Les logements-foyers de jeunes travailleurs et les logements foyers assimilés dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat aux logements mentionnés aux 2 et 3 ci-dessus, dès lors qu'ils font l'objet des conventions régies par le chapitre III du présent titre ;

6° Les logements occupés par des titulaires de contrats de location-accession conclus dans les conditions prévues par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière, lorsque ces logements ont été construits, améliorés ou acquis et améliorés au moyen de formes spécifiques d'aides de l'Etat ou de prêts dont les caractéristiques et les conditions d'octroi sont fixées par décret.

Texte en vigueur	Texte de la proposition de loi (Rapport n° 1647 AN)	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>(Voir art. 4, II, ci-dessus)</p>	<p>"3° les locaux d'hébergement réalisés dans le cadre du plan pour l'hébergement d'urgence des personnes sans abri prévu par l'article 21 de la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat. Ces locaux sont pris en compte à raison d'un logement pour trois places d'hébergement.</p>	<p>"3° Alinéa sans modification</p>	<p>"3° Alinéa sans modification</p>
<p>(Voir en annexe)</p>		<p>"4° (nouveau) les logements faisant l'objet d'un bail à réhabilitation en application des articles L.252-1 et suivants du présent code.</p>	<p>"4° Alinéa sans modification</p>
			<p>"5° (nouveau) les places des terrains d'accueil réalisés dans le cadre du schéma départemental prévu par l'article 28 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement.</p>

Texte en vigueur	Texte de la proposition de loi (Rapport n° 1647 AN)	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>Loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement</p> <p>.....</p> <p>Art. 1^{er}.- Garantir le droit au logement constitue un devoir de solidarité pour l'ensemble de la nation.</p> <p>Toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, a droit à une aide de la collectivité, dans les conditions fixées par la présente loi, pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir.</p> <p>Le Conseil national de l'habitat est chargé d'établir chaque année un bilan de l'action engagée qui est rendu public.</p> <p>.....</p>	<p>"Les logements locatifs sociaux faisant l'objet d'un concours financier de l'Etat pour être mis à la disposition des personnes défavorisées mentionnées à l'article premier de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement comptent double.</p> <p>"Un même logement ne peut être décompté qu'une fois soit au titre des actions foncières et acquisitions immobilières, soit au titre des logements commencés.</p>	<p>Alinéa sans modification</p> <p>Alinéa sans modification</p>	<p>"Les logements ...</p> <p>... logement, les logements mentionnés au 4° ci-dessus et les places mentionnées au 5° ci-dessus comptent double.</p>

Texte en vigueur	Texte de la proposition de loi (Rapport n° 1647 AN)	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>(Voir art. 5, III, ci-dessus)</p>	—	<p>—</p> <p><i>"Le nombre de logements à usage locatif au sens du 3° de l'article L. 351-2, de logements en accession à la propriété au sens du 1° du même article et de logements prévus au 2° ci-dessus doit être au moins égal à 75% du nombre des logements décomptés."</i></p>	<p>—</p> <p>Alinéa sans modification</p>

Texte en vigueur	Texte de la proposition de loi (Rapport n° 1647 AN)	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>Code de la construction et de l'habitation</p>	<p>IV. A la fin de la deuxième phrase du deuxième alinéa de l'article L.302-8 après les mots : "réalisation de logements", supprimer le mot : "locatifs".</p>	<p>IV Les deux dernières phrases du deuxième alinéa de l'article L.302-8 du même code sont remplacées par une phrase ainsi rédigée : "Sont toutefois déduites de cette contribution les dépenses engagées par la commune au cours des trois années pour l'acquisition de terrains ou de locaux destinés à la réalisation de logements sociaux sur son territoire."</p>	<p>IV Sans modification</p>
<p>Art. L.302-8.-</p>			
<p>Au cas où la commune n'a pas atteint ces objectifs au terme de la période considérée, elle est soumise pour cette période à la contribution prévue à l'article L.302-7. Sont toutefois déduites de cette contribution les dépenses, y compris celles financées par le produit de la participation à la diversité de l'habitat prévue aux articles L.332-17 et suivants du Code de l'urbanisme, engagée par la commune au cours des trois années pour l'acquisition de terrains ou de locaux destinés à la réalisation de logements locatifs sociaux sur son territoire. Est assimilé à ces dépenses le montant de la participation à la diversité de l'habitat qu'auraient acquitté les constructeurs qui ont opté pour la possibilité de dation prévue à l'article L.332-19 du code précité et les constructeurs qui ont été exonérés totalement ou partiellement de cette participation en application du dernier alinéa de l'article L.332-17 du même code</p>			

Texte en vigueur	Texte de la proposition de loi (Rapport n° 1647 AN)	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	V. L'article L. 302 8 du même code est complété par trois alinéas ainsi rédigés :	V. Sans modification	V. Sans modification
	"Au cas où la commune dépasse ces objectifs au terme de la période considérée, l'excédent est comptabilisé au titre des réalisations de la période suivante.		
	"La période triennale commence le 1 ^{er} janvier de l'année au cours de laquelle l'engagement est pris par le conseil municipal. Toutefois, si l'engagement a été pris avant le 1 ^{er} janvier 1995, la période triennale commence le 1 ^{er} janvier 1995.		
	"Les actions foncières et acquisitions immobilières réalisées en 1994 et les logements commencés en 1993 et 1994 sont comptabilisés au titre des réalisations de la période triennale commençant le 1 ^{er} janvier 1995."		

Texte en vigueur	Texte de la proposition de loi (Rapport n° 1647 AN)	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
	<p style="text-align: center;">Art 6</p> <p>La section II du chapitre II du titre préliminaire du livre troisième du Code de la construction et de l'habitation est complétée par l'article L. 302-10 ainsi rédigé :</p>	<p style="text-align: center;">Art 6</p> <p>La section 2 du chapitre II du titre préliminaire du livre III</p> <p>...par un article L. 302-10 ainsi rédigé :</p>	<p style="text-align: center;">Art. 6.</p> <p><i>Alinéa supprimé</i></p>
	<p>"Art L. 302-10 - Avant le 31 décembre 2000, le Gouvernement présentera au Parlement un rapport d'exécution retraçant l'évolution de la diversité de l'habitat dans les agglomérations de plus de 200 000 habitants et faisant ressortir les difficultés rencontrées pour la mise en oeuvre de ces dispositions et les adaptations souhaitables."</p>	<p>Alinéa sans modification</p>	<p>Avant le 31 décembre 2000, le Gouvernement présentera au Parlement un rapport d'exécution retraçant l'évolution de la diversité de l'habitat dans les agglomérations de plus de 200.000 habitants et faisant ressortir les difficultés rencontrées pour la mise en oeuvre des dispositions des articles L. 302-5 à L. 302-9 du code de la construction et de l'habitation ainsi que les adaptations souhaitables.</p>
	<p style="text-align: center;">Art. 7.</p> <p>Il est créé dans le titre IV du livre premier du code de l'urbanisme un chapitre VIII ainsi rédigé :</p>	<p style="text-align: center;">Art. 7.</p> <p>Il est inséré, dans... l'urbanisme, un chapitre VIII ainsi rédigé :</p>	<p style="text-align: center;">Art. 7.</p> <p>Il est inséré, dans le titre II du livre premier du code de l'urbanisme, un chapitre VII ainsi rédigé :</p>

Texte en vigueur	Texte de la proposition de loi (Rapport n° 1647 AN)	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
(Voir art. 5, III, ci-dessus)	<p align="center">"CHAPITRE VIII</p> <p align="center">"Dispositions favorisant la diversité de l'habitat dans les grandes agglomérations.</p> <p><i>"Art. L.148-1. Dans les communes mentionnées à l'article L.148-2, le dépassement de la norme résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols est autorisé, dans la limite de 20 % de ladite norme, sous réserve :</i></p> <p><i>" d'une part, que la partie de la construction en dépassement ait la destination de logements à usage locatif bénéficiant d'un concours financier de l'Etat au sens du 3° de l'article L.351-2 du code de la construction et de l'habitation ;</i></p> <p><i>" et, d'autre part, que le coût foncier imputé à ces logements locatifs sociaux n'excède pas un montant fixé par décret en Conseil d'Etat selon les zones géographiques.</i></p>	<p align="center">"CHAPITRE VIII</p> <p align="center">"Dispositions favorisant la diversité de l'habitat dans les grandes agglomérations.</p> <p><i>"Art. L.148 1. Sans modification</i></p>	<p align="center">"CHAPITRE VII</p> <p align="center">"Dispositions favorisant la diversité de l'habitat</p> <p><i>"Art. L.127-1. Le dépassement de la norme résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols est autorisé, dans la limite de 20 % de ladite norme et dans le respect des autres règles du plan d'occupation des sols, sous réserve :</i></p> <p align="center">Alinéa sans modification</p> <p align="center">Alinéa sans modification</p>

Texte en vigueur	Texte de la proposition de loi (Rapport n° 1647 AN)	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
	<p>"La partie de la construction en dépassement n'est assujettie ni à la participation pour dépassement du coefficient d'occupation des sols, ni au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité</p>		Alinea sans modification
	<p>"La mise en oeuvre du permis de construire est subordonnée à l'obtention de la décision d'octroi du concours financier de l'Etat et au respect des conditions de cette dernière. Copie de cette décision doit être notifiée avant l'ouverture du chantier à l'autorité compétente en matière de permis de construire</p>		Alinea sans modification
	<p>"Art. L.148-2. - Les dispositions de l'article L.148-1 sont rendues applicables dans la commune par décision de son conseil municipal."</p>	<p>"Art. L.148-2. - Sans modification</p>	<p>"Art. L.127-2. - Les dispositions de l'article L.127-1 sont rendues applicables dans la commune par décision de son conseil municipal."</p>

Texte en vigueur	Texte de la proposition de loi (Rapport n° 1647 AN)	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<i>(Voir en annexe)</i>	<p style="text-align: center;">Art 8</p> <p>Au premier alinéa de l'article L. 332-17 du Code de l'urbanisme, les mots : "sur tout ou partie de leur territoire" sont remplacés par les mots : "sur tout ou partie du territoire des communes visées à l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation".</p>	<p style="text-align: center;">Art 8</p> <p><i>I - Les articles L. 332-17 à L. 332-27 du code de l'urbanisme sont abrogés</i></p>	<p style="text-align: center;">Art 8</p> <p>I - Sans modification</p>
<i>(Voir en annexe)</i>		<p><i>II - Le dernier alinéa (4°) de l'article L.332-6 du même code est supprimé.</i></p>	<p><i>I bis - Le troisieme alinéa (2°) de l'article L.324-6 du même code est ainsi rédigé :</i></p> <p><i>2° La contribution prévue à l'article L.302-7 du code de la construction et de l'habitation ;</i></p> <p>II. Sans modification</p>
<i>(Voir en annexe)</i>		<p><i>III - L'avant-dernier alinea (e) de l'article L. 332-12 du même code est supprimé</i></p>	<p>III. Sans modification</p>
<i>(Voir en annexe)</i>		<p><i>IV - Les deux derniers alinéas de l'article L. 333-3 du même code sont supprimés.</i></p>	<p>IV. Sans modification</p>
<i>(Voir en annexe)</i>		<p><i>V - Le dernier alinea du I de l'article 302 septies B du code général des impôts est supprimé.</i></p>	<p>V Sans modification</p>
<i>(Voir en annexe)</i>		<p><i>VI - Le dernier alinea (17°) de l'article L. 253-2 du code des communes est supprimé</i></p>	<p>VI. Sans modification</p>

Texte en vigueur

Texte
de la proposition
de loi
(Rapport n° 1647 AN)

Texte adopté
par l'Assemblée
nationale

Propositions
de la Commission

Art 9

Art 9

Art 9

I. Les pertes de recettes résultant pour les collectivités locales des dispositions de la présente loi sont compensées par la majoration, à due concurrence, de la dotation globale de fonctionnement.

Supprime

Suppression maintenue

II. Les dépenses pour l'Etat sont compensées par le relèvement, à due concurrence, des droits de consommation prévus par les articles 575 et 575 A du Code général des impôts.

ANNEXE

Textes de référence

Code de la construction et de l'habitation

Art. L. 252-1 (L. n. 90-449, 31 mai 1990). – Est qualifié de bail à réhabilitation et soumis aux dispositions du présent chapitre le contrat par lequel soit un organisme d'habitations à loyer modéré, soit une société d'économie mixte dont l'objet est de construire ou de donner à bail des logements, soit une collectivité territoriale, soit un organisme dont l'un des objets est de contribuer au logement des personnes défavorisées et agréé à cette fin par le représentant de l'Etat dans le département s'engage à réaliser dans un délai déterminé des travaux d'amélioration sur l'immeuble du bailleur et à le conserver en bon état d'entretien et de réparations de toute nature en vue de louer cet immeuble à usage d'habitation pendant la durée du bail.

Le contrat indique la nature des travaux, leurs caractéristiques techniques et le délai de leur exécution.

En fin de bail, les améliorations réalisées bénéficient au bailleur sans indemnisation.

Le bail à réhabilitation est consenti par ceux qui ont le droit d'aliéner et dans les mêmes conditions et formes que l'aliénation. Il est conclu pour une durée minimale de douze ans. Il ne peut se prolonger par tacite reconduction.

Art. L. 252-2 (L. n. 90-449, 31 mai 1990). – Le preneur est titulaire d'un droit réel immobilier. Ce droit peut être hypothéqué ; il peut être saisi dans les formes prescrites pour la saisie immobilière.

Ce droit est cessible nonobstant toute convention contraire. La cession ne peut être consentie qu'à l'un des organismes mentionnés au premier alinéa de l'article L. 252-1, avec l'accord du bailleur. Le droit ne peut être cédé que s'il porte sur la totalité de l'immeuble loué. Le cédant demeure garant de l'exécution du bail par le cessionnaire.

Art. L. 252-3 (L. n. 90-449, 31 mai 1990). – La prise d'effet du bail à réhabilitation est subordonnée à la conclusion par le preneur d'une convention prévue à l'article L. 351-2 dont la date d'expiration est identique à celle de ce bail.

Art. L. 252-4 (L. n. 90-449, 31 mai 1990). – Six mois avant la date d'expiration du bail à réhabilitation, le bailleur peut proposer aux occupants un contrat de location prenant effet à cette date. A défaut, le preneur est tenu, au plus tard trois mois avant l'expiration du bail à réhabilitation, d'offrir aux occupants un logement correspondant à leurs besoins et à leurs possibilités. L'occupant qui n'a pas conclu de contrat de location ou accepté l'offre de relogement est déchu de tout titre d'occupation sur le logement à l'expiration du bail à réhabilitation. Au terme du bail à réhabilitation, le preneur est tenu de restituer l'immeuble au bailleur libre de location et d'occupation.

Code de l'urbanisme

Art. L. 332-6 (L. n. 76-1324, 31 déc. 1975; L. n. 76-1284, 31 déc. 1976; L. n. 85-729, 18 juill. 1985). - Les bénéficiaires d'autorisations de construire ne peuvent être tenus que des obligations suivantes :

1° Le versement de la taxe locale d'équipement prévue à l'article 1585 A du Code général des impôts ou de la participation instituée dans les secteurs d'aménagement définis à l'article L. 332-9 ;

2° Le versement des contributions aux dépenses d'équipements publics mentionnées à l'article L. 332-6-1. Toutefois ces contributions telles qu'elles sont définies aux 2° et 3° dudit article ne peuvent porter sur les équipements publics donnant lieu à la participation instituée dans les secteurs d'aménagement définis à l'article L. 332-9 ;

3° La réalisation des équipements propres mentionnés à l'article L. 332-15.

Art. L. 332-6. - 4° (Inséré après le 3°, L. n° 91-662, 13 juill. 1991, art. 17-1). La participation à la diversité de l'habitat prévue à l'article L. 332-17.

Les taxes ou contributions qui sont obtenues ou imposées en violation des dispositions du présent article sont réputées sans cause ; les sommes versées ou celles qui correspondent au coût des prestations fournies sont sujettes à répétition. L'action en répétition se prescrit par cinq ans à compter du dernier versement des taxes ou contributions ou de l'obtention des prestations indûment exigées. Les sommes à rembourser portent intérêt au taux légal.

Art. L. 332-12 (L. n. 85-729, 18 juill. 1985). - Les dispositions des articles L. 332-6 et L. 332-7 sont applicables dans les conditions suivantes aux lotisseurs ainsi qu'aux personnes aménageant des terrains destinés à l'accueil d'habitations légères de loisir et aux associations foncières urbaines de remembrement autorisées ou constituées d'office.

Ils peuvent être mis à la charge du lotisseur, de la personne aménageant un terrain destiné à l'accueil d'habitations légères de loisir ou de l'association foncière urbaine par l'autorisation de lotir, par l'autorisation d'aménager, ou par l'acte administratif approuvant le plan de remembrement :

a) Le versement pour dépassement du plafond légal de densité dans les conditions prévues à l'article L. 333-9-1 ;

b) La participation pour dépassement du coefficient d'occupation des sols dans les conditions prévues à l'article L. 332-1 ;

c) La participation spécifique pour équipements publics exceptionnels dans les conditions prévues à l'article L. 332-8 ;

Art. L. 332-12. - d) (Remplacé, L. n° 93-122, 29 janv. 1993, art. 56-II). - Une participation forfaitaire représentative de la participation prévue à l'article L. 332-9 et des contributions énumérées aux a, b, d et e du 2° et au 3° de l'article L. 332-6-1.

e) (Inséré après le d, L. n° 91-662, 13 juill. 1991, art. 17-11.) Un versement représentatif de la participation à la diversité de l'habitat prévue à l'article L. 332-17.

Il ne peut être perçu sur les constructeurs aucune des contributions ou participations qui ont été mises à la charge du lotisseur, de la personne ayant aménagé le terrain destiné à l'accueil d'habitations légères de loisir, ou de l'association foncière urbaine de remembrement.

Art. L. 332-17 (Ajouté, L. n° 91-662, 13 juill. 1991, art. 16). - Les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'urbanisme, dont le territoire est couvert par un programme local de l'habitat adopté conformément aux articles L. 302-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, peuvent, pour faciliter la réalisation de logements à usage locatif au sens du 3° de l'article L. 351-2 du Code de la construction et de l'habitation et faisant l'objet d'un concours financier de l'Etat, et pour contribuer ainsi à la diversité de l'offre de logements, décider qu'à l'occasion des opérations soumises à permis de construire une participation, appelée participation à la diversité de l'habitat, sera mise à la charge des constructeurs sur tout ou partie de leur territoire. La décision doit être motivée.

L'assiette de la participation est constituée par le produit de la valeur du terrain par mètre carré de surface hors œuvre nette constructible, diminuée d'un montant forfaitaire, par la surface hors œuvre nette de l'opération diminuée de 170 mètres carrés.

Pour l'application de l'alinéa précédent :

a) La surface hors œuvre nette constructible est celle qui résulte de l'application du coefficient d'occupation des sols au terrain concerné ; en l'absence de coefficient d'occupation des sols, elle est égale à la superficie du terrain ;

b) Le montant forfaitaire est fixé à 600 F dans les départements autres que ceux de la région Ile-de-France. Il est porté à 900 F dans les départements de la région Ile-de-France. Il est actualisé au 1^{er} janvier de chaque année en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques.

Le taux de la participation, qui ne peut excéder 15 % est fixé par la délibération qui l'a instituée.

Pour les opérations de construction comprenant une surface de logements en accession à la propriété aidée par l'Etat, mentionnés au 1° de l'article L. 351-2 du Code de la construction et de l'habitation, et de logements à usage locatif mentionnés au 3° de l'article L. 351-2 du même code et faisant l'objet d'un concours financier de l'Etat, ainsi que pour les opérations de construction de logements loués penant une durée minimale de neuf ans à un prix inférieur à un plafond fixé par décret, le taux est diminué du rapport entre cette surface et la superficie hors œuvre nette de l'opération.

Art. L. 332-18 (Ajouté, L. n° 91-662, 13 juill. 1991, art. 16). - Ne sont pas soumises à la participation :

a) Les constructions de logements en accession à la propriété aidée par l'Etat et de logements à usage locatif, mentionnés respectivement aux 1° et 3° de l'article L. 351-2 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi que les constructions de logements loués pendant une durée minimale de neuf ans à un prix inférieur à un plafond fixé par décret ;

b) Les constructions réalisées à l'occasion d'une action ou opération d'aménagement telles que définies à l'article L. 300-1 du présent code, lorsque le programme global de construction comprend une surface de logements tels que définis au septième alinéa de l'article L. 332-17 et lorsque la part de ces logements dans la surface totale construite est au moins égale au taux de la participation à la diversité de l'habitat ;

c) Les constructions édifiées par ou pour le compte de l'Etat, des collectivités locales et de leurs groupements ou par des établissements publics administratifs, ou dans le cadre de concessions ou de mandats donnés par ces organismes, lorsqu'elles sont affectées à un service public ou d'utilité générale et qu'elles ne sont pas productives de revenus ;

d) Les constructions édifiées par des organismes sans but lucratif à caractère sanitaire, social, éducatif, sportif ou culturel ou par des organisations syndicales de salariés reconnues représentatives au plan national selon les critères prévus à l'article L. 133-2 du Code du travail.

Art. L. 332-19 (Ajouté, L. n° 91-662, 13 juill. 1991, art. 16). — Les constructeurs assujettis à la participation à la diversité de l'habitat s'en libèrent par paiement ou par dation :

a) Soit d'une partie du terrain d'implantation de l'opération faisant l'objet de la demande, permettant la construction de logements locatifs sociaux ; la superficie des terrains cédés est prise en compte pour le calcul des possibilités de construire ; par dérogation, les dispositions des deux premiers alinéas de l'article L. 111-5 du présent code ne s'appliquent pas à la partie cédée ;

b) Soit d'un terrain constructible sur le territoire de la commune, permettant la construction de logements locatifs sociaux ;

c) Soit de locaux vacants existant sur le territoire de la commune pouvant être utilisés, si nécessaire après travaux, en tant que logements locatifs sociaux.

La dation des terrains ou des locaux a un caractère libératoire si leur valeur est au moins égale à 70 % du montant qui aurait été celui de la participation si cette dernière avait été acquittée sous forme de contribution financière.

Art. L. 332-20 (Ajouté, L. n° 91-662, 13 juill. 1991, art. 16). — La valeur du terrain d'implantation de l'opération de construction ou celle du terrain ou du local qu'il est envisagé d'apporter en règlement de la participation à la diversité de l'habitat est déclarée par le demandeur du permis de construire lors du dépôt de la demande, laquelle précise, en outre, la situation, la superficie et les caractéristiques du terrain ou du logement cédé. Dans les cas prévus aux a et b de l'article L. 332-18, le demandeur fournit les pièces justifiant le respect de l'objectif de diversité de l'habitat par l'opération.

En l'absence de déclaration ou des pièces prévues à l'alinéa précédent, le dossier de permis de construire est considéré comme incomplet et ne peut être instruit.

Les valeurs mentionnées au premier alinéa sont appréciées à la date du dépôt de la demande de permis de construire.

Le directeur des services fiscaux est consulté par le service chargé de l'instruction de la demande de permis de construire en vue d'émettre un avis sur la valeur déclarée par le demandeur du permis de construire.

L'avis du directeur des services fiscaux, donné dans le délai d'un mois, constitue l'évaluation administrative.

Si cette évaluation administrative est différente de la valeur déclarée par l'intéressé, la personne publique qui a institué la participation à la diversité de l'habitat doit la notifier par écrit au constructeur. La notification est assortie de l'avis du directeur des services fiscaux.

A défaut d'accord du pétitionnaire sur l'évaluation qui lui a été notifiée, la valeur du terrain ou du local est fixée par la juridiction compétente en matière d'expropriation saisie par la partie la plus diligente.

L'existence d'un désaccord sur les valeurs mentionnées au premier alinéa est sans incidence sur la délivrance du permis de construire.

Art. L. 332-21 (Ajouté, L. n° 91-662, 13 juill. 1991, art. 16). — La contribution financière versée en règlement de la participation à la diversité de l'habitat est perçue par la personne publique qui l'a instituée. Son produit est affecté, dans un délai maximal de trois ans, à l'acquisition de terrains, de locaux ou de logements destinés à la réalisation de logements locatifs sociaux sur le territoire de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale, soit directement par le bénéficiaire de la participation à la diversité de l'habitat, soit par un établissement public créé en application des articles L. 321-1 ou L. 324-1, soit par un organisme d'habitations à loyer modéré au sens de l'article L. 411-2 du Code de la construction et de l'habitation, soit par une société d'économie mixte locale de construction ou d'aménagement.

Toutefois, les communes dans lesquelles le nombre de logements sociaux au sens du 3° de l'article L. 331-2 du Code de la construction et de l'habitation représente plus de 20 % des résidences principales au sens du II de l'article 1411 du Code général des impôts peuvent utiliser, dans les conditions définies à l'alinéa précédent, ce produit pour la réalisation de logements loués pendant une durée minimale de neuf ans à un prix inférieur à un plafond fixé par décret.

La réalisation des logements sur les terrains ou dans les locaux ci-dessus mentionnés doit intervenir dans un délai de cinq ans à compter du versement de la participation.

Art. L. 332-22 (Ajouté, L. n° 91-662, 13 juill. 1991, art. 16). — La dation de terrains ou de locaux faite en application de l'article L. 332-19 s'effectue au profit de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale qui a institué la participation.

Le maire ou le président de l'établissement public peut également mettre à disposition ou donner par bail à construction les terrains ou les logements reçus à une personne morale ayant vocation à réaliser des logements locatifs sociaux en vue de la réalisation de tels logements.

La réalisation effective des logements locatifs sociaux doit intervenir dans un délai maximal de cinq ans à compter de la dation.

Art. L. 332-23 (Ajouté, L. n° 91-662, 13 juill. 1991, art. 16). — Les biens qui n'auraient pas été affectés à la réalisation de logements dans les conditions prévues aux articles L. 332-21 et L. 332-22 peuvent être transférés gratuitement, par le juge de l'expropriation saisi par le représentant de l'Etat, à une autre personne morale en vue de cette réalisation.

Art. L. 332-24 (Ajouté, L. n° 91-662, 13 juill. 1991, art. 16). — Les modalités d'établissement, de liquidation, de recouvrement et de restitution de la participation, lorsqu'elle est versée sous forme de contribution financière, ainsi que les sanctions, privilèges, sûretés et garanties y afférents, sont ceux prévus en matière de versement pour dépassement du plafond légal de densité par les articles L. 333-1 à L. 333-16.

Le montant de la participation à la diversité de l'habitat est déduit du versement pour dépassement du plafond légal de densité ou de la participation pour dépassement du coefficient d'occupation des sols, lorsque l'une ou l'autre de ces contributions est due.

Art. L. 332-25 (Ajouté, L. n° 91-662, 13 juill. 1991, art. 16). — Dans les cas prévus à l'article L. 332-18, la constatation par l'administration que les constructions réalisées ne correspondent pas aux conditions ayant justifié l'exonération de la participation rend le constructeur redevable de celle-ci à compter de la date de cette constatation.

Art. L. 332-26 (Ajouté, L. n° 91-662, 13 juill. 1991, art. 16). — Les communes, les établissements publics de coopération intercommunale, les organismes d'habitations à loyer modéré et les personnes morales attributaires tiennent à jour un registre des terrains ou locaux mentionnés à l'article L. 332-22.

Les organismes d'habitations à loyer modéré et les personnes morales attributaires rendent compte chaque année de l'utilisation des fonds ou des biens aux communes concernées ou à l'établissement public de coopération intercommunale. Ce rapport est tenu à la disposition du public.

Art. L. 332-27 (Ajouté, L. n° 91-662, 13 juill. 1991, art. 16). — La participation à la diversité de l'habitat est applicable aux demandes de permis de construire déposées six mois après l'entrée en vigueur de ladite participation dans la commune.

Un décret en Conseil d'Etat détermine, en tant que de besoin, les conditions d'application de la présente section, notamment celle nécessitée par la situation particulière des départements d'outre-mer. Il peut notamment préciser les conditions dans lesquelles les logements évolutifs sociaux en accession à la propriété peuvent être assimilés, pour l'application de la présente section dans les départements d'outre-mer, à des logements locatifs.

Art. L. 333-3 (L. n. 75-1328, 31 déc. 1975 ; L. n. 82-1126, 29 déc. 1982). — Les trois quarts du produit des versements dus au titre des densités de construction supérieures au plafond légal sont attribués à la commune ou, s'il en existe un, à l'établissement public groupant plusieurs communes et ayant compétence en matière d'urbanisme, sur le territoire desquels se trouve située la construction.

Le quart restant est attribué au département.

Ces versements sont inscrits au budget de la commune de l'établissement public ou du département bénéficiaires en vertu des alinéas précédents et les sommes collectées à ce titre devront être versées à leurs bénéficiaires dans les trois mois suivant leur encaissement.

Art. L. 333-3 (Alinéas ajoutés, L. n° 91-662, 13 juill. 1991, art. 43).
- Le produit des versements perçu par la commune ou, le cas échéant, par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme, est affecté à la réalisation des objectifs de la participation à la diversité de l'habitat définis à l'article L. 332-21 du présent code.

Toutefois, les communes dans lesquelles le nombre de logements sociaux au sens du 3° de l'article L. 351-2 du Code de la construction et de l'habitation représente plus de 20 % des résidences principales au sens du II de l'article 1411 du Code général des impôts peuvent utiliser le produit de ces versements pour la réalisation de logements loués pendant une durée minimale de neuf ans à un prix inférieur à un plafond fixé par décret.

Code général des impôts

Art. 302 septies B. — I. Constituent, du point de vue fiscal, un élément du prix de revient du terrain sur lequel est édifiée la construction :

La redevance payée, à raison d'une construction donnée, dans le cadre des articles L. 520-1 à L. 520-9 du code de l'urbanisme;

La participation en cas de dépassement du coefficient d'occupation du sol prévue à l'article L. 332-1 du code de l'urbanisme

Conformément à l'article L. 333-12 du code de l'urbanisme, le versement résultant du dépassement du plafond légal de densité prévu à l'article L. 112-2 du même code;

La participation à la diversité de l'habitat prévue à l'article L. 332-17 du code de l'urbanisme.

II. Constituent du point de vue fiscal, un élément du prix de revient de l'ensemble immobilier :

La taxe locale d'équipement visée à l'article 1585 A;

Conformément à l'article L. 142-2 du code de l'urbanisme, la taxe départementale des espaces naturels sensibles;

La taxe pour le financement des dépenses des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement prévue à l'article 1599 B;

La taxe spéciale d'équipement prévue à l'article 1599-0 B.

Code des communes

Art. L. 253-2. — Les recettes du budget de la communauté urbaine comprennent :

1° (L. n° 92-125, 6 févr. 1992, art. 100). — Le produit des impôts directs mentionnés au a-1° de l'article L. 231-5 et, le cas échéant, aux articles 1609 quinquies C ou 1609 nonies C du Code général des impôts;

2° Le produit de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, de la redevance d'enlèvement des ordures ménagères sur les terrains de camping ou de la redevance pour enlèvement des ordures, déchets et résidus;

3° Le produit de la redevance d'assainissement prévu à l'article 12 de la loi n° 64-1245 du 16 décembre 1964;

4° Le produit de la redevance de raccordement des effluents privés aux réseaux d'assainissement ou aux installations d'épuration, prévu à l'article 18 de la loi n° 64-1245 du 16 décembre 1964;

5° (L. n° 79-13, 3 janv. 1979, art. 8) Les attributions imputées sur la dotation globale de fonctionnement;

6° Le revenu de ses biens meubles ou immeubles;

7° Le produit des taxes constituant le prix d'un service rendu par la communauté;

8° (L. n° 82-213, 2 mars 1982, art. 21) Le produit des redevances et droits divers correspondant aux services assurés en régie, concédés ou affermés par la communauté urbaine, de sa participation dans les entreprises et des sommes qu'elle reçoit en échange de services rendus;

9° Le produit des participations des constructeurs fondé sur l'article 26 de la loi n° 57-908 du 7 août 1957 pour les compétences transférées;

10° Le montant des participations et remboursements ou redevances pour raccordement à l'égout prévus aux articles L. 34, L. 35, L. 35-3, L. 35-4, L. 35-5 et L. 35-8 du Code de la santé publique;

11° Le produit de la taxe locale d'équipement ou de toute autre taxe de remplacement pour les compétences transférées;

12° Le produit des surtaxes locales temporaires pour les compétences transférées;

13° Les subventions de l'État, des collectivités locales, de leurs groupements et des syndicats mixtes;

14° Le produit des dons et legs;

15° Le produit des emprunts;

16° (L. n° 91-662, 13 juill. 1991, art. 17-IV; L. fin. n° 85-729, 18 juill. 1985, art. 28-V) Le produit des participations aux dépenses d'équipements publics à la charge des bénéficiaires d'autorisations de construire, en vertu des dispositions de l'article L. 332-9 du Code de l'urbanisme;

17° (L. n° 91-662, 13 juill. 1991, art. 17-IV) La participation à la diversité de l'habitat prévue à l'article L. 332-17 du Code de l'urbanisme.