

N° 306

SÉNAT

SESSION ORDINAIRE DE 1999-2000

Annexe au procès-verbal de la séance du 6 avril 2000

AVIS

PRÉSENTÉ

*au nom de la commission des Affaires sociales sur le projet de loi, ADOPTÉ
PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE APRÈS DÉCLARATION D'URGENCE, relatif à la
solidarité et au renouvellement urbains,*

Par M. Jacques BIMBENET,

Sénateur.

(1) Cette commission est composée de : MM. Jean Delaneau, *président* ; Jacques Bimbenet, Louis Boyer, Mme Marie-Madeleine Dieulangard, MM. Guy Fischer, Jean-Louis Lorrain, Louis Souvet, *vice-présidents* ; Mme Annick Bocandé, MM. Charles Descours, Alain Gournac, Roland Hugué, *secrétaires* ; Henri d'Attilio, François Autain, Jean-Yves Autexier, Paul Blanc, Jean-Pierre Cantegrit, Bernard Cazeau, Gilbert Chabroux, Jean Chérioux, Philippe Darniche, Christian Demuynck, Claude Domeizel, Jacques Dominati, Michel Esneu, Alfred Foy, Serge Franchis, Francis Giraud, Claude Huriet, André Jourdain, Philippe Labeyrie, Roger Lagorsse, Dominique Larifla, Henri Le Breton, Gérard Le Cam, Dominique Leclerc, Marcel Lesbros, Jacques Machet, Max Marest, Georges Mouly, Roland Muzeau, Lucien Neuwirth, Philippe Nogrix, Mme Nelly Olin, MM. Lylian Payet, André Pourny, Mme Gisèle Printz, MM. Henri de Raincourt, Bernard Seillier, Martial Taugourdeau, Alain Vasselle, André Vezinhet, Guy Vissac.

Voir les numéros :

Assemblée nationale (11^{ème} législ.) : 2131, 2229 et T.A 472

Sénat : 279, 304, 307 (1999-2000)

Urbanisme.

SOMMAIRE

	<u>Pages</u>
TRAVAUX DE LA COMMISSION.....	4
I - AUDITION DE M. LOUIS BESSON, SECRÉTAIRE D'ÉTAT AU LOGEMENT.....	4
II - EXAMEN DU RAPPORT.....	13
EXPOSÉ GÉNÉRAL	22
EXAMEN DES ARTICLES.....	26
TITRE II - CONFORTER LA POLITIQUE DE LA VILLE	26
Section 1 - Dispositions relatives à la solidarité entre les communes en matière d'habitat.....	26
• Art. 25 Instauration d'un quota de logements sociaux de 20 % assorti d'un mécanisme de pénalisation financière (art. L. 302-5 à L. 362-10 du code de la construction et de l'habitation).....	26
TITRE IV - ASSURER UNE OFFRE D'HABITAT DIVERSIFIÉE DE QUALITÉ.....	44
• Art. 60 Objectifs et moyens de la politique d'aide au logement (art. L. 301-1 et L. 301-2 du code de la construction et de l'habitation).....	44
• Art. 60 bis (nouveau) Définition des objectifs d'utilité sociale (art. L. 301-2-1 (nouveau) du code de la construction et de l'habitation).....	48
• Art. 60 ter (nouveau) Rapport d'évaluation des besoins en matière de logements.....	48
Section 1 - Le logement social.....	50
• Art. 61 A (nouveau) Congé de représentation des salariés siégeant dans les conseils d'administration des organismes HLM	50
• Art. 61 Objectifs et moyens des organismes HLM (art. L. 411-2, L. 411-3 nouveau et L. 411-4 nouveau du code de la construction et de l'habitation).....	51
• Art. 62 Régime des établissements publics d'habitations à loyer modéré (art. L. 421-1, L. 421-2 et L. 421-3 du code de la construction et de l'habitation).....	54
• Art. 63 Régime des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré (art. L. 422-2, L. 422-7, L. 422-8 et L. 422-8-1 du code de la construction et de l'habitation).....	58
• Art. 63 ter (nouveau) Conférence communale du logement (art. L. 441-1-4, L. 441-5 et L. 441-2 du code de la construction et de l'habitation)	63
• Art. 64 Mise en gérance d'immeubles appartenant à un organisme d'habitations à loyer modéré (art. L. 442-9 du code de la construction et de l'habitation).....	64
• Art. 64 bis (nouveau) Procédure d'attribution des logements sociaux dans le cadre d'une convention de gérance.....	65
• Art. 64 ter (nouveau) (art. L. 443-7 du code de la construction et de l'habitation) Accession à la propriété des locataires de logements HLM	66

•Art. 64 quater (nouveau) (Art. L. 443-11 du code de la construction et de l'habitation) Autorité compétente pour réglementer les prêts aidés en accession à la propriété	66
Section 2 - La solidarité entre organismes de logement social	68
•Art. 65 Inscription d'une hypothèque légale au bénéfice de la Caisse des dépôts et consignations (art. L. 431-1 du code de la construction et de l'habitation)	68
•Art. 66 Contrôle des organismes (art. L. 451-1 du code de la construction et de l'habitation)	69
•Art. 67 Caisse de garantie du logement locatif social	73
•Art. 68 Garantie des opérations d'accession à la propriété	77
•Art. 69 Contrôle des sociétés d'économie mixte (SEM) des départements d'outre-mer (art. L. 472-1-2 du code de la construction et de l'habitation)	79
•Art. 70 Solidarité entre les sociétés d'économie mixte	80
•Art. 71 Abrogation de l'article 302 bis ZC du code général des impôts	81
Section 3 - L'insalubrité et l'état de péril	83
Sous-section 1 - Les immeubles insalubres	83
•Art. 72 Procédure de déclaration d'insalubrité (art. L. 26 du code de la santé publique)	86
•Art. 73 Procédure préalable au constat d'insalubrité (art. L. 27 du code de la santé publique)	91
•Art. 74 Constat d'insalubrité (art. L. 28 du code de la santé publique)	95
•Art. 75 Procédure de déclaration d'insalubrité	98
•Art. 76 Sanction du refus d'exécuter les travaux demandés (art. L. 30 du code de la santé publique)	100
•Art. 77 Inscription d'une hypothèque légale (art. L. 31 du code de la santé publique)	102
•Art. 78 Obligation d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants (art. L. 32 du code de la santé publique)	103
•Art. 79 Information sur la présence d'amiante en cas de cession d'immeuble	104
•Art. 80 Dispositions diverses	105
AMENDEMENTS PRÉSENTÉS PAR LA COMMISSION	107

TRAVAUX DE LA COMMISSION

I - AUDITION DE M. LOUIS BESSON, SECRÉTAIRE D'ÉTAT AU LOGEMENT

Le mardi 28 mars 2000, sous la présidence de M. Jean Delaneau, président, la commission a procédé à l'audition de M. Louis Besson, secrétaire d'Etat au logement, sur le projet de loi n° 279 (1999-2000), adopté par l'Assemblée nationale, après déclaration d'urgence, relatif à la solidarité et au renouvellement urbains.

M. Jean Delaneau, président, a précisé que la commission avait demandé à être saisie pour avis du projet de loi relatif à la solidarité et au renouvellement urbains pour ses dispositions concernant le logement social. Il a indiqué qu'elle mettrait principalement l'accent sur le titre IV du projet de loi, intitulé « assurer une offre d'habitat diversifié et de qualité » et notamment sur les sections 1 (logement social), 2 (solidarité entre organismes de logement social) et 3 (immeubles insalubres : modifications du code de la santé publique), soit au total près d'une trentaine d'articles.

M. Louis Besson, secrétaire d'Etat au logement, a tout d'abord observé que les textes fondateurs, concernant le logement, étaient encore marqués par la grande loi foncière de 1967 qui organisait l'extension urbaine. Il a souligné que les modifications apportées depuis lors avaient été le fait de textes épars, ce qui avait favorisé un chevauchement, voire une certaine incohérence, des documents d'urbanisme.

Il a considéré qu'il était devenu indispensable d'assurer une plus grande lisibilité des dispositions applicables en matière de logement social et d'urbanisme, qui tiennent compte des nouvelles priorités : la recomposition et le renouvellement urbains.

Il a estimé que les nouveaux schémas de cohérence territoriale (SCT) seraient amenés à jouer le rôle de pierre angulaire, autour de laquelle s'organiseraient les autres documents d'urbanisme (programme local de

l'habitat (PLH), plan de déplacement urbain (PDU), plan local d'urbanisme (PLU)), dans une logique de compatibilité, de complémentarité et de cohérence.

Il a souhaité que ces nouveaux documents permettent de faire apparaître les perspectives d'évolution du territoire communal, à travers notamment les projets de réalisation, les quartiers à créer et les secteurs à réaménager.

***M. Louis Besson** a observé une augmentation du contentieux, concernant les actes d'urbanisme, ayant donné lieu à un grand nombre de décisions d'annulation pour des raisons de forme ou de procédure. Il a estimé nécessaire de remédier à cette insécurité juridique grandissante, notamment pour les autorités chargées de délivrer les autorisations, notamment les permis de construire.*

Il a souligné la nécessité de renforcer l'objectif de mixité sociale, après avoir notamment rappelé que notre société était menacée par la coexistence de zones où se concentraient les problèmes urbains, sociaux et économiques et d'îlots protégés. Il a observé que le projet de loi avait pour objectif de développer une politique d'équilibre en matière d'offre d'habitat.

Il a remarqué que si le parc immobilier des communes comprenait en moyenne 23 % de logements sociaux, ces derniers étaient très inégalement répartis. Il a considéré qu'il manquait, à terme, 450.000 logements sociaux pour satisfaire à la demande exprimée à travers les listes d'attente et faire face à la nécessité de reloger les ménages dans le cadre d'opérations de démolition et de reconstruction.

Après avoir indiqué qu'il aurait fallu attendre 80 ans pour obtenir la construction de 450.000 logements nouveaux, au rythme actuel des constructions de logements, il a déclaré que le projet de loi avait pour ambition de ramener ce délai à 20 ans. Il a estimé que cet effort correspondait, pour une commune ayant peu de logements sociaux sur son territoire, à une augmentation de 1 % par an de son stock de logements.

***M. Louis Besson** a remarqué que les communes, qui n'avaient plus de terrains disponibles pour la construction de nouveaux logements, avaient néanmoins la possibilité de préempter des logements à vendre. Il a rappelé qu'il y avait, chaque année, près de 600.000 transactions immobilières, pour 300.000 mises en chantier de nouveaux logements. Il a considéré qu'une commune, déjà très urbanisée mais disposant de peu de logements sociaux sur son territoire, pourrait néanmoins satisfaire à son obligation en préemptant 40 % des ventes de logements annuelles. Il a rappelé que le Gouvernement avait mis en place des prêts au taux de 3,45 % sur 50 ans, afin de lever l'obstacle financier.*

M. Louis Besson a déclaré que les dispositions relatives au transport et à la politique de déplacement reposaient sur la généralisation de la régionalisation des services voyageurs, le développement de syndicats mixtes de transport dans les aires urbaines de plus de 50.000 habitants et la mise en place de plan de déplacements urbains comportant des dispositions prescriptives en matière de circulation.

M. Louis Besson a observé, par ailleurs, que le projet de loi comprenait plusieurs dispositions de nature à consolider la politique globale du logement et à renforcer le rôle des organismes d'habitations à loyer modéré (HLM), ainsi qu'un volet relatif aux immeubles insalubres et menaçant ruine.

Il a déclaré également que plusieurs articles réaffirmaient la vocation sociale du parc HLM et renforçaient les garanties financières dont pouvaient bénéficier ces organismes dans leurs opérations d'aménagement et de construction.

Il a estimé que le projet de loi tenait compte des propositions du rapport de Mme Nancy Bouché sur l'insalubrité et le péril en rapprochant les législations applicables. Il a insisté, par ailleurs, sur les dispositions permettant d'assurer la décence des logements. Il a évoqué les dispositions prévoyant la possibilité d'un prélèvement sur le règlement des loyers pour rembourser les copropriétés et celle permettant la suspension du paiement des loyers, lorsque les travaux de remise aux normes n'étaient pas effectués.

Evoquant à nouveau la question des copropriétés, il a fait référence au renforcement des prérogatives des administrateurs provisoires.

M. Jean Delaneau, président, a souligné l'intérêt de l'article 64 ter du projet de loi qui permet aux organismes HLM de proposer la possibilité d'acquérir des logements au moyen d'un contrat de location-accession.

M. Jacques Bimbenet, rapporteur pour avis, a regretté que le Gouvernement ait demandé l'urgence sur ce texte. Il a considéré qu'il aurait été utile de mener à terme la navette sur un texte très complexe qui intéresse au premier chef les collectivités territoriales.

Après avoir observé que le projet de loi donnait la priorité au logement social locatif collectif, notamment à travers l'établissement d'un quota de 20 % de logements sociaux pour chaque commune, **M. Jacques Bimbenet, rapporteur pour avis**, a souhaité savoir dans quelle mesure l'accession sociale à la propriété était une priorité pour le Gouvernement.

Il s'est interrogé sur la portée des modifications du code de la santé publique, proposées par le projet de loi, en matière d'insalubrité, et sur le

sens des amendements adoptés par l'Assemblée nationale contre l'avis du Gouvernement.

Il s'est enquis des raisons qui avaient amené le Gouvernement à prévoir, dans l'article 79, qu'un état mentionnant la présence d'amiante devrait être annexé à toute promesse de vente ou d'achat de certains immeubles, alors que des décrets de 1996 et 1997 limitaient la recherche aux flocages, calorifugeages et faux-plafonds.

***M. Louis Besson**, en réponse à M. Jacques Bimbenet, rapporteur, a déclaré regretter également que le calendrier parlementaire n'ait pas permis de procéder à toutes les lectures sur ce projet de loi, compte tenu, notamment, de la nécessité de transcrire des directives européennes, lors de la session d'automne, et des obligations traditionnelles que sont les discussions du projet de loi de finances et du projet de loi de financement de la sécurité sociale.*

Il a estimé que le véritable problème de la politique sociale du logement concernait le logement social. Il a souligné que les autres formes de logement continuaient à se développer. Il a observé que si le Gouvernement avait dû retenir une définition du logement social comprenant toutes les formes de logement aidé, dont l'accession sociale à la propriété, il aurait eu à prendre en compte les trois quarts des logements mis en chantier chaque année.

Il a considéré, par ailleurs, que l'accession sociale à la propriété se portait bien, 115.000 prêts à taux zéro ayant été accordés en 1998 et 125.000 en 1999. Il a remarqué que la réforme du 1 % logement et la rebudgétisation du prêt à taux zéro avaient permis d'élargir le nombre des bénéficiaires de ce dispositif d'accession sociale à la propriété.

***M. Louis Besson** a expliqué que le projet de loi permettait de renforcer les moyens d'intervention des autorités publiques sur les immeubles insalubres à travers la réforme des procédures. Il a précisé que le maire et le préfet partageraient désormais le pouvoir de mettre en œuvre les procédures de lutte contre l'insalubrité et le péril pour obliger les propriétaires à réaliser les travaux nécessaires, le cas échéant en se substituant à eux ou en suspendant le paiement du loyer par les locataires.*

Il a déclaré que le Gouvernement avait souhaité reprendre plusieurs des propositions faites par Mme Nancy Bouché, notamment lorsque celles-ci permettaient de rendre l'exécution des procédures d'insalubrité et de péril plus rapide. Il a observé que l'Assemblée nationale avait adopté, contre l'avis du Gouvernement, plusieurs amendements qui reprenaient également des propositions de Mme Nancy Bouché. Il a estimé que ces dispositions avaient pour conséquence de rallonger les procédures sans remettre en cause l'économie générale du texte.

M. Jean Delaneau, président, a rappelé les termes de la lettre de M. le Premier ministre à M. le Président du Sénat en date du 8 décembre 1997 précisant que « le recours à l'urgence ne constitue en aucune façon un choix systématique ». Evoquant la loi relative à la réduction négociée du temps de travail et celle portant création d'une couverture maladie universelle, il a observé que, s'agissant du moins des projets de loi renvoyés à la commission des affaires sociales, le recours à l'urgence n'avait pourtant guère soulevé d'exception.

M. Louis Besson a considéré que l'article 79 avait pour objectif de renforcer l'information des acquéreurs sur la situation de l'immeuble au regard de l'amiante dans un objectif de protection de la santé publique.

M. Louis Souvet a souhaité attirer l'attention du Gouvernement sur les problèmes que pouvait poser, notamment en matière de nuisances sonores, la priorité accordée aux transports urbains collectifs lorsque ceux-ci n'étaient pas adaptés aux sites desservis. Il a également observé que les importants investissements demandés aux collectivités territoriales pour favoriser des modes de propulsion alternatifs à la combustion de l'essence pour les véhicules de transport collectif pourraient être remis en question s'il se confirmait que ces moteurs « propres » dégagent une quantité d'émissions de particules équivalente à celle des moteurs « ordinaires ». Il a également souhaité qu'au-delà d'une politique tendant à imposer des logements sociaux aux communes qui en ont peu, un soutien soit apporté à celles qui en disposent déjà de beaucoup.

M. Alain Gournac a déclaré partager les regrets du rapporteur concernant le recours à l'urgence par le Gouvernement. Il a considéré que les explications données par ce dernier n'étaient pas satisfaisantes.

Il a observé qu'il pouvait apparaître contradictoire d'obliger certaines communes à construire des logements sociaux, alors que celles-ci rencontraient déjà des taux de vacance importants. Il a considéré que le changement fréquent de définition des critères du logement social était problématique. Il s'est inquiété par ailleurs d'une tendance à la recentralisation des politiques locales au profit du préfet. Il s'est interrogé enfin sur les risques d'augmentation de contentieux que pourraient provoquer les modifications du droit de l'urbanisme que comporte le projet de loi.

M. Michel Esneu a également regretté que le Gouvernement ait demandé l'urgence sur ce texte. Il a demandé quelle serait la place des pays dans les SCT et a fait part de ses craintes que les nouveaux PLU constituent une source de complexité supplémentaire dans l'application du droit de l'urbanisme. Il a souligné le rôle important de la mixité sociale et a rappelé le souhait de nombreux Français de pouvoir bénéficier de l'accession sociale à

la propriété. Il a proposé qu'un effort d'envergure soit réalisé en matière de réhabilitation des logements anciens.

M. André Vézinhét a déclaré que ce projet de loi répondait pleinement à ses attentes parce qu'il permettait de renforcer la cohérence des projets urbains et de renouveler la manière de concevoir l'habitat. Il a insisté sur la nécessité d'empêcher, en France, le développement de la ségrégation urbaine telle qu'on pouvait la rencontrer sur le continent nord-américain.

Il a souhaité que l'accession sociale à la propriété soit préservée et que le traitement des propriétés dégradées soit renforcé.

Evoquant la question des déplacements urbains, il a souligné la nécessité de maintenir la collaboration entre les différents niveaux d'administration que sont la commune, l'agglomération, la communauté urbaine et le département. Il s'est inquiété du fait que les syndicats mixtes puissent faire apparaître un déséquilibre entre les départements et les agglomérations au détriment des premiers. Il a insisté sur les vertus du régime de la concession dont pouvaient bénéficier les sociétés d'économie mixte et qu'il était important de maintenir.

Rappelant que la proportion de logements sociaux dans sa commune était de 60 %, **Mme Nelly Olin** a réaffirmé son attachement au principe de la mixité sociale. Soulignant les erreurs commises, dans l'urgence, au cours des années 70, elle a estimé qu'il convenait de privilégier la construction de logements de qualité accompagnés de services, commerces et espaces verts, afin de rompre définitivement avec l'image des cités dortoirs.

M. Guy Fischer a déclaré que le renouvellement urbain, à travers notamment des projets de démolition et de reconstruction, constituait un programme ambitieux au service de la mixité. Il a souligné l'intérêt de la définition de nouveaux équilibres au sein des agglomérations et des communes ayant un fort taux de logements sociaux. Il a fait part de ses doutes quant à l'efficacité des nouveaux PLU. Il a observé que les associations manquaient souvent de moyens financiers et s'est interrogé sur les aides dont elles pourraient bénéficier.

M. Jacques Machet a souhaité que les réalisateurs de programmes de logements tiennent davantage compte du cadre de vie des occupants et des contraintes particulières à l'environnement, que ce soit en termes architecturaux, thermiques ou phoniques.

Mme Nicole Borvo a estimé que ce projet de loi constituait une occasion unique de repenser le logement social et de dépasser les clichés relatifs à des constructions des années 1960 et 1970.

Elle a observé que, si le taux de logements sociaux, à Paris, s'élevait à 14 %, cette moyenne recouvrait des écarts allant de près de 30 %, dans certains arrondissements, à beaucoup moins que la moyenne dans d'autres.

Elle s'est inquiétée du fait que le projet de loi pourrait avoir pour conséquences d'accroître la concentration de logements sociaux dans certains arrondissements et faire contribuer l'ensemble des habitants de Paris de manière identique au prélèvement prévu à l'encontre des communes ayant moins de 20 % de logements sociaux, ceci alors que certains arrondissements remplissaient déjà cette condition.

Elle a demandé si le Gouvernement avait réalisé un premier bilan des actions menées contre le saturnisme.

***M. Louis Besson, secrétaire d'Etat au logement,** en réponse aux différents intervenants, a reconnu les nuisances sonores que pouvaient provoquer certains transports collectifs urbains lorsqu'ils n'avaient pas été adaptés aux besoins. Il a estimé que les émissions polluantes des véhicules de transport en commun « propres » produisaient des émissions polluantes aussi importantes que celles des moteurs « ordinaires », mais il a insisté sur leur moindre nocivité.*

Il a déclaré que l'objectif de 450.000 nouveaux logements sociaux correspondait à l'exigence nécessaire pour conduire une politique de restructuration et de renouvellement urbains d'envergure.

Il a considéré que, si dans le passé de nombreuses réalisations avaient pu se distinguer par une qualité du bâti insuffisante par rapport aux attentes des locataires, il n'en était plus de même aujourd'hui.

Il a fait remarquer que, depuis le début des années 1990, des opérations de démolition et de reconstruction avaient été entreprises, que celles-ci concernaient 2.500 logements en 1999 et qu'elles représenteraient 5.500 logements, cette année, et 7.000 logements, l'année prochaine. Il a estimé que ces opérations devraient, à terme, concerner 10.000 logements par an.

***M. Louis Besson** a indiqué que l'objectif des 450.000 constructions de logements sociaux regroupait trois types de demandes : les personnes sur listes d'attente, les mal-logés et les personnes à reloger dans le cadre d'opérations de reconstruction. Il a observé que cet objectif correspondait à 22.000 constructions nouvelles par an, soit un niveau compatible avec les crédits disponibles, car non consommés, chaque année.*

Il a reconnu que la question des vacances dans les HLM posait un problème particulier, notamment pour les rez-de-chaussée. Il a évoqué la

nécessité d'envisager des changements d'usage en proposant que ces locaux puissent être utilisés par des petites entreprises de la « nouvelle économie ».

Il a estimé nécessaire de s'accorder sur une définition du logement social. Il a remarqué que le Gouvernement avait accepté, à l'Assemblée nationale, plusieurs amendements présentés par la majorité, comme par l'opposition, et qui ne déformaient pas la réalité de la notion.

Il a observé que le rôle du préfet était déjà prévu dans les textes en vigueur et que le projet de loi se limitait à clarifier ses modalités d'intervention dans le cadre des nouveaux dispositifs proposés.

Il a souhaité que le nouveau projet de loi permette de réduire le contentieux en matière d'urbanisme, à travers un plus grand recours à la concertation.

***M. Louis Besson** a estimé que le projet de loi avait une dimension urbaine importante, ce qui n'excluait pas son application au pays mais pouvait la rendre plus délicate. Il a considéré que la mixité sociale était un objectif essentiel qu'il convenait d'accompagner par des mesures financières destinées à garantir les bailleurs, grâce, notamment, aux concours financiers du fonds de solidarité logement (FSL) et des conseils généraux.*

Il a observé que de nombreuses mesures avaient déjà été adoptées pour favoriser la réhabilitation des immeubles anciens.

***M. Louis Besson** a souligné que la ségrégation urbaine progressait dans notre pays et a estimé que l'enjeu de ce texte était précisément de combattre cette évolution inacceptable.*

Il a déclaré que le projet de loi permettait de clarifier les modalités d'intervention des HLM en matière d'accession sociale à la propriété, afin d'assurer la mixité sociale ou de pourvoir à une carence du secteur privé.

Il a souhaité que les communes développent une action de préemption des logements mis en vente.

Il a assuré que le remplacement du terme « concession » par celui de « convention » n'emportait pas de conséquences juridiques et qu'il s'agissait, au contraire, de préserver le régime existant du fait de possibles modifications à venir du droit applicable, consécutives à l'évolution du droit européen.

Il a observé que les organismes HLM privilégiaient de plus en plus la qualité et les petits programmes comprenant en moyenne 35 logements.

Il a déclaré qu'il était nécessaire de renforcer les possibilités d'intervention des habitants dans la préparation des opérations d'urbanisme

et dans la gestion des organismes HLM par le développement de la concertation.

Il a souhaité le développement des prérogatives des commissions départementales de conciliation afin que celles-ci puissent devenir de véritables « prud'hommes de l'habitat ».

***M. Louis Besson** a estimé qu'il était difficile d'adapter le projet de loi à la situation particulière des villes ayant des arrondissements sans modifier la loi relative à l'organisation administrative de Paris, Marseille, Lyon et des établissements publics de coopération intercommunale du 31 décembre 1982. Il a évoqué néanmoins la possibilité de déduire, du montant de la contribution due globalement par la commune, uniquement les frais engagés pour la réalisation de logements sociaux dans les arrondissements ne comptant pas au moins 20 % de ces logements.*

Il a déclaré enfin que le Gouvernement devrait être en mesure de dresser un premier bilan des dispositions adoptées afin de lutter contre le saturnisme d'ici juillet.

II - EXAMEN DU RAPPORT

*Réunie le jeudi 6 avril 2000 sous la **présidence de M. Jean Delaneau, président**, la commission a procédé à l'examen du rapport pour avis de **M. Jacques Bimbenet** sur le **projet de loi n° 279** (1999-2000), adopté par l'Assemblée nationale, après déclaration d'urgence, relatif à la **solidarité et au renouvellement urbains**.*

***M. Jacques Bimbenet, rapporteur**, a rappelé que la commission avait demandé à se saisir pour avis du projet de loi relatif à la solidarité et au renouvellement urbains pour ses dispositions concernant spécifiquement le logement social, soit une trentaine d'articles sur plus de 150 que comporte le projet de loi adopté par l'Assemblée nationale le 21 mars dernier.*

Il a procédé toutefois à une présentation résumée de l'économie générale du projet de loi, qui comporte cinq titres.

***M. Jacques Bimbenet, rapporteur pour avis**, a précisé que la commission des affaires économiques, saisie au fond, avait souhaité déléguer à la commission l'examen du volet du texte consacré à l'insalubrité, soit les articles 72 à 80.*

Il a indiqué que la commission s'était également saisie des articles concernant le logement social et l'organisation d'une « solidarité » entre organismes de logement social, soit l'essentiel des articles 60 à 71.

Enfin, il a ajouté que la commission examinait de concert avec la commission des affaires économiques et la commission des lois, également saisie pour avis, l'article 25 du projet de loi.

*Evoquant le contexte général de l'examen de ce projet de loi, **M. Jacques Bimbenet, rapporteur pour avis**, s'est étonné que le texte du Gouvernement n'ait pas fait l'objet d'une véritable concertation préalable avec les associations d'élus, l'Union nationale des fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré (HLM) ou les différentes organisations*

professionnelles, comme le lui avaient confirmé la teneur des auditions auxquelles il avait procédé conjointement avec les autres rapporteurs.

Il a déploré que cette absence de concertation se soit accompagnée d'une déclaration d'urgence de la part du Gouvernement, alors même que le projet de loi, par son volume et sa complexité, méritait à l'évidence un examen approfondi.

Il a rappelé par ailleurs que l'étude d'impact déposée en annexe du projet de loi à l'Assemblée nationale était lacunaire et inachevée.

Il a considéré que l'absence de concertation, le recours à l'urgence et le caractère incomplet des documents préparatoires pouvaient expliquer que le texte adopté par l'Assemblée nationale présentait de nombreuses incohérences, comme l'avait d'ailleurs reconnu le Gouvernement.

Il a estimé que ce contexte particulier compliquait la tâche du législateur, et que le Gouvernement avait considéré que « la fin » -en l'espèce, la construction de logements sociaux- « justifiait les moyens » -au cas présent, le recours à des dispositions contraignantes imposées aux collectivités locales.

Il a rappelé que le Gouvernement souhaitait promouvoir la mixité sociale, c'est-à-dire une meilleure répartition des différentes catégories d'habitat sur le territoire, afin de lutter contre la concentration des problèmes urbains dans certaines communes et d'augmenter l'offre globale de logements.

M. Jacques Bimbenet, rapporteur pour avis, a déclaré que cet objectif de plus grande mixité sociale était partagé par tous, nombre de ses collègues mesurant quotidiennement les difficultés que pouvait poser l'héritage d'une politique du logement mise en œuvre dans les années 1950 et 1960 et qui privilégiait, compte tenu des besoins importants et immédiats de l'époque, la quantité de logements sur leur qualité.

Il a indiqué que le Gouvernement prévoyait de mettre en œuvre, à travers l'article 25, un dispositif complexe consistant à pénaliser financièrement les communes dont le parc de logements ne comporterait pas au moins 20 % de logements sociaux, afin de les inciter à en construire davantage. Il a rappelé que cet objectif de 20 % de logements sociaux était déjà mentionné dans la loi du 13 juillet 1991 d'orientation sur la ville.

Il a souligné que le présent texte se voulait plus contraignant en revenant sur la définition du logement social retenue dans la loi du 14 novembre 1996 et en mettant en place un système de pénalisation financière, assorti d'un pouvoir donné au préfet de se substituer à la collectivité défaillante.

M. Jacques Bimbenet, rapporteur pour avis, a insisté sur le fait que les amendements qu'il proposerait à l'article 25 avaient fait l'objet d'une concertation étroite entre les trois rapporteurs, qui avaient souhaité que les commissions saisies du projet de loi présentent une position commune sur cet article important. Il a précisé que ces amendements, adoptés la veille par la commission des affaires économiques saisie au fond, mettaient l'accent sur le niveau intercommunal pour le calcul du quota de 20 % et réintroduisaient l'accession sociale à la propriété dans le périmètre du logement social. Il a souligné que ces amendements préservaient, ce faisant, les compétences des acteurs locaux et les incitaient à développer une véritable politique de mixité sociale au niveau intercommunal. Il a estimé que ces amendements pourraient constituer une proposition forte de l'ensemble de la majorité sénatoriale.

Concernant les autres articles, et notamment les articles 60 à 71, il a indiqué qu'il proposerait plusieurs amendements à caractère technique parfois communs avec ceux de la commission des affaires économiques.

Il a observé qu'il s'agissait souvent de précisions rédactionnelles ou de suppressions de dispositions qui ne trouvaient pas leur place dans le texte, mais également d'une nouvelle rédaction des dispositions introduites à l'Assemblée nationale et concernant les modalités de participation des salariés aux conseils d'administration des organismes HLM.

Il a indiqué que les amendements qu'il proposerait, concernant le volet relatif à l'insalubrité, avaient également davantage pour objet d'améliorer la rédaction du texte que d'en bouleverser l'économie.

M. Jacques Bimbenet, rapporteur pour avis, a rappelé que le Parlement avait déjà récemment été amené à traiter la question de l'insalubrité afin d'apporter des réponses au problème du saturnisme, l'article 123 de la loi du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre l'exclusion, rapporté par M. Bernard Seillier, avait prévu ainsi une déclaration obligatoire et des mesures coercitives à l'égard des propriétaires du logement pour faire des travaux.

Il a observé que, plus de 18 mois après le vote de cette loi et alors que les mesures d'urgence montraient leurs limites, c'était la question plus générale de l'accès à un logement décent qui se trouvait posée. Il a ajouté que le Gouvernement avait souhaité renforcer les moyens d'intervention à sa disposition en procédant à une réforme du droit applicable aux immeubles insalubres et aux immeubles menaçant ruine.

Il a déclaré partager la démarche du Gouvernement, en observant néanmoins que cette adaptation du droit intervenait plusieurs années après la prise de conscience de la nécessité de lutter contre l'insalubrité, et qu'il était devenu urgent de renforcer le cadre juridique de l'intervention des

collectivités locales, qui s'étaient impliquées fortement dans cette politique de lutte contre l'insalubrité.

Il a rappelé que le Gouvernement s'était appuyé sur le rapport demandé à Mme Nancy Bouché, inspecteur général de l'équipement, pour préparer cette réforme des procédures relatives à l'insalubrité et au péril.

Dans son rapport rendu le 6 novembre 1998 et intitulé « Expertise concernant les édifices menaçant ruine et les immeubles et îlots insalubres », Mme Nancy Bouché avait proposé notamment de rapprocher les procédures applicables aux immeubles menaçant ruine et aux immeubles insalubres, de renforcer les droits des occupants et leur droit à relogement, de limiter l'offre de logements manifestement impropres à l'habitation, de prévenir l'insalubrité et la ruine, et de mieux protéger les locataires de meublés.

Il a constaté que de nombreux amendements adoptés par l'Assemblée nationale s'inspiraient de propositions faites dans ce rapport, mais a observé qu'il s'agissait souvent de dispositions qui n'avaient pas été retenues par le Gouvernement au motif qu'elles ne s'intégraient pas dans la logique du texte ou rallongeaient les procédures.

***M. Jacques Bimbenet, rapporteur pour avis,** a indiqué qu'il avait souhaité rétablir la cohérence du texte en tenant compte à la fois du projet de loi et des apports de l'Assemblée nationale.*

Il a évoqué notamment un important amendement sur l'article 72, qui proposait une synthèse entre les articles L. 26 et L. 26-1 du code de la santé publique relatifs aux procédures de constat de l'insalubrité dans les immeubles d'une part et dans les groupes d'immeubles, îlots et groupes d'îlots d'autre part.

Il a également évoqué l'article 79 du projet de loi qui prévoit qu'un état mentionnant la présence ou, le cas échéant, l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante, devait être annexé à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat et à tout contrat réalisant ou constatant la vente de certains immeubles bâtis. Il a rappelé qu'il avait demandé des précisions à M. Louis Besson, secrétaire d'Etat au logement, lors de son audition par la commission, lui faisant part de son étonnement devant la rédaction de cet article, qui s'avérait d'ordre bien plus général que les obligations réglementaires définies en 1996 et 1997, et de son souhait de savoir si elle répondait à de nouveaux objectifs de santé publique. Il a confirmé que le Gouvernement avait en fait l'intention d'étendre le champ du contrôle de la présence de l'amiante.

***M. Jean Chérioux** a estimé que nul ne songeait à s'opposer à la mixité sociale. Il a néanmoins regretté que le Gouvernement ait choisi de*

revenir sur les compétences des collectivités locales à travers le renforcement du rôle du préfet. Il a estimé que le projet de loi, en posant des règles uniformes, ne tenait aucun compte de la diversité des situations, et qu'il était, par exemple, nécessaire de prévoir la possibilité, dans les agglomérations où les charges foncières étaient élevées, de prendre en considération les prêts locatifs intermédiaires (PLI) dans le décompte des logements sociaux.

M. Alain Gournac a déclaré que les nombreux maires qu'il avait rencontrés avaient dénoncé l'absence de concertation préalable à la discussion de ce texte. Il a regretté que le Gouvernement ait eu recours à l'urgence. Il a désapprouvé l'affaiblissement du rôle du maire organisé par certaines dispositions de ce texte à travers notamment le renforcement du rôle du préfet. Il a déploré l'évolution constante de la définition du logement social, en expliquant qu'elle constituait un obstacle à la conduite des politiques locales.

M. Alain Vasselle s'est associé aux reproches formulés par ses collègues sur le recours à l'urgence et sur la « recentralisation » opérée autour du préfet. Il a estimé que ce texte portait atteinte à la liberté d'action des responsables de collectivités locales. Il a souhaité savoir dans quelle mesure ce projet de loi serait compatible avec les engagements souscrits par les différentes collectivités dans les documents d'urbanisme. Il a demandé si les communautés de communes en milieu rural étaient concernées par les nouvelles dispositions. Il s'est interrogé sur les raisons qui avaient amené à ne pas retenir, pour apprécier la mixité sociale, le critère de l'éligibilité aux aides au logement, de préférence aux catégories de logements.

M. Serge Franchis a estimé que la politique de renouvellement urbain devait s'accompagner d'un volet relatif à la lutte contre la violence en milieu urbain. Il a considéré que ce projet de loi recelait le risque d'un renforcement des ghettos, étant donné que les mouvements de population issue des zones de forte concentration de logements sociaux concerneraient surtout les personnes les plus intégrées dans la société.

M. Philippe Nogrix a déploré que le projet de loi ne comporte pas de disposition relative à l'accompagnement social des locataires de logements sociaux.

M. Guy Fischer a déclaré que ce projet de loi avait pour objectif de renforcer la solidarité et de mieux affirmer l'objectif de mixité sociale. Il a observé que les outils mis en place depuis la loi du 13 juillet 1991 d'orientation sur la ville s'étaient révélés inadaptés. Il a considéré que les dispositions prévues à l'article 25 confortaient la politique de la ville. Il a souhaité, à ce propos, que la discussion du texte au Sénat soit l'occasion d'un débat de fond sur les différentes conceptions de la politique de la ville et du logement.

Mme Gisèle Printz a considéré que ce texte devrait permettre d'atteindre une certaine harmonie dans la répartition des différentes catégories d'habitats. Elle a estimé qu'il était devenu nécessaire d'adopter des dispositions vigoureuses afin de pallier l'absence de logements sociaux dans les communes qui avaient refusé d'en construire.

M. Jean Delaneau, président, a considéré que l'on faisait un mauvais procès à certaines communes dépourvues de logements sociaux. Il a observé que, jusqu'à ces dernières années, la demande des collectivités locales pour ce type de logements était très forte, et que les services de l'Etat avaient choisi de privilégier les grandes agglomérations, au détriment des petites communes.

En réponse aux différents intervenants, M. Jacques Bimbenet, rapporteur pour avis, a réitéré ses regrets concernant le recours à l'urgence par le Gouvernement. Il a rappelé qu'il avait proposé de réintégrer les logements en accession sociale à la propriété dans la définition des logements sociaux. Il a déclaré qu'il n'avait pas retenu les PLI dans la liste des logements sociaux pour tenir compte du fait qu'une majorité de Français répondaient à leurs critères d'attribution. Il a néanmoins considéré que la proposition de M. Jean Chérioux était tout à fait pertinente et méritait d'être examinée avec attention.

Il a observé que le projet de loi modifiait également, dans son titre I, le droit de l'urbanisme de manière à assurer la cohérence globale du texte. Il a néanmoins considéré qu'il pourrait être utile de demander au Gouvernement des précisions sur la compatibilité des nouvelles exigences introduites par ce projet de loi avec les engagements passés des collectivités locales inscrits dans les documents d'urbanisme. Il a déclaré que le critère des aides au logement n'avait pas pu être retenu, étant donné que trois quarts des logements construits bénéficiaient d'une aide publique, soit sous la forme d'une aide à la personne, soit sous la forme d'une aide à la pierre. Il a observé que, lorsque le maire avait délégué sa compétence à un établissement public de coopération intercommunale, il ne pouvait plus être considéré comme le responsable de la politique menée à un autre niveau. Il a indiqué que ses amendements à l'article 25 supprimaient le pouvoir de substitution du préfet au maire pour construire des logements sociaux en cas de « carence ». Il a estimé que le projet de loi mériterait effectivement d'être complété par un volet relatif à la lutte contre la violence qui pouvait faire l'objet d'un projet spécifique.

M. Jean Delaneau, président, a souhaité que la démarche d'amendements communs à l'ensemble des commissions saisies soit préservée. Il a invité, pour ce faire, les commissaires à procéder davantage par sous-amendements afin d'améliorer le texte.

Puis la commission a procédé à l'examen des articles et des amendements proposés par le rapporteur.

*La commission a tout d'abord examiné l'article 25 du projet de loi. **M. Jean Chérioux** a rappelé son souhait que, dans les agglomérations où les charges foncières étaient élevées, les PLI puissent être intégrés dans la définition du logement social. **M. Bernard Seillier** a considéré, dans la définition des logements sociaux, qu'il était nécessaire de modifier la mention relative aux centres d'hébergement et de réinsertion sociale qui faisait référence aux « places » alors qu'il convenait en réalité de retenir la notion de « logements » relevant de ces structures. **M. Alain Vasselle** s'est interrogé sur la notion de logements foyers et de foyers résidents. Il a souhaité que les communes bénéficiaires de la dotation de solidarité rurale (DSR) se voient appliquer le même régime que celles bénéficiant de la dotation de solidarité urbaine (DSU). **M. Jean Delaneau, président**, s'est interrogé sur la possibilité, de prévoir un fonds départemental qui recueillerait la contribution des communes.*

***M. Jacques Bimbenet, rapporteur pour avis**, a considéré que ces différentes propositions étaient tout à fait pertinentes et pourraient faire l'objet d'amendements complémentaires déposés par leurs auteurs ou de sous-amendements aux amendements de la commission. Il s'est déclaré prêt à se concerter, notamment avec le rapporteur de la commission des affaires économiques, pour que ces améliorations soient intégrées lors de la séance d'examen des amendements extérieurs.*

La commission a ensuite adopté huit amendements de modification de l'article 25 du projet de loi. Elle a adopté un premier amendement proposant de retenir le périmètre des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre pour définir le champ d'application du dispositif. Elle a adopté un deuxième amendement intégrant les logements en accession sociale à la propriété pendant les dix années suivant la date de leur vente à la liste des logements sociaux. Elle a adopté un troisième amendement rédactionnel regroupant toutes les mentions relatives à des logements intermédiaires d'urgence ou de réinsertion. Elle a adopté un quatrième amendement précisant que la mise en œuvre de l'objectif de 20 % de logements sociaux devait s'appuyer sur le diagnostic et les orientations arrêtées dans le cadre du schéma de cohérence territoriale, du plan d'aménagement et d'urbanisation des sols et du programme d'habitat. Elle a adopté un cinquième amendement substituant une contribution au prélèvement sur les recettes fiscales prévu par le projet de loi. Elle a adopté un sixième amendement supprimant l'arrêté préfectoral constatant la carence de la commune et fondant le pouvoir de substitution du préfet. Elle a adopté un septième amendement supprimant les dispositions doublant le prélèvement opéré sur les recettes fiscales d'une commune n'ayant pas atteint l'objectif de

20 % de logements sociaux, celui-ci étant remplacé par des pénalités conventionnelles. Elle a adopté un huitième amendement supprimant le pouvoir de substitution du préfet.

A l'article 60, elle a adopté un amendement de suppression du paragraphe III relatif à la création de comités régionaux de l'habitat.

Elle a ensuite adopté un amendement proposant une nouvelle rédaction de l'article 61 A relatif à l'autorisation d'absence dont pouvait bénéficier le salarié pour participer aux séances du conseil d'administration d'un organisme d'habitations à loyer modéré.

M. Alain Vasselle a fait part de son souhait que la rédaction proposée par le rapporteur n'ait pas pour conséquence de remettre en question l'indemnité forfaitaire habituellement attribuée à tous les membres du conseil d'administration des organismes d'habitations à loyer modéré.

M. Jacques Bimbenet, rapporteur pour avis, a estimé que telle n'était pas son intention en observant que M. Alain Vasselle pourrait, le cas échéant, sous-amender cet amendement.

A l'article 61 **M. Jacques Bimbenet, rapporteur pour avis**, a proposé de supprimer une disposition de cet article prévoyant que les attributions de locaux commerciaux en pied des immeubles des organismes d'habitations à loyer modéré soient réalisées en tenant compte des objectifs de mixité urbaine et après avis du maire. **MM. Jean-Yves Autexier, Alain Gournac, Alain Vasselle et Serge Franchis** ayant considéré que l'avis du maire pouvait être utile pour préserver la diversité des commerces, **M. Jacques Bimbenet, rapporteur pour avis**, a décidé de retirer sa proposition d'amendement.

La commission a adopté deux amendements de précision, ayant le même objet, aux articles 62 et 63.

Elle a adopté un amendement proposant une nouvelle rédaction de l'article 72 relatif à la procédure applicable au constat d'insalubrité.

Elle a adopté un amendement tendant à insérer un nouveau paragraphe dans l'article 72 relatif à la création d'une délégation permanente au sein de chaque conseil départemental d'hygiène.

Elle a adopté cinq amendements à l'article 73, dont deux de précision dans le paragraphe I, le troisième supprimant plusieurs dispositions de ce paragraphe relatives à la procédure de constat d'insalubrité, le quatrième supprimant le paragraphe II relatif à l'exécution d'office des travaux et le dernier supprimant le paragraphe III également relatif à l'exécution des travaux, le rapporteur pour avis ayant fait valoir que ces dispositions étaient

contradictaires soit avec d'autres articles du projet de loi, soit avec le souci de simplifier la procédure et d'en accélérer la mise en œuvre.

Elle a adopté un amendement rédactionnel et de précision à l'article 74 relatif à l'interdiction définitive d'habiter et d'utiliser les lieux.

Elle a adopté trois amendements à l'article 75 dont un rédactionnel au paragraphe I relatif à l'application de l'arrêté d'insalubrité, un de suppression, par coordination, d'un alinéa du paragraphe I et un de suppression du paragraphe II relatif à la création d'un fonds de prévoyance pour travaux, le rapporteur pour avis ayant souligné que ce dernier paragraphe était étranger à l'objet de cet article.

Elle a adopté un amendement rédactionnel à l'article 77 relatif à la prise en charge des frais occasionnés par les travaux exécutés d'office.

Enfin, elle a adopté un amendement de suppression d'un alinéa de l'article 80 relatif à diverses coordinations.

La commission a enfin émis un avis favorable à l'adoption des articles qu'elle a examinés, ainsi amendés.

EXPOSÉ GÉNÉRAL

Mesdames, Messieurs,

Votre commission a demandé à être saisie pour avis du projet de loi relatif à la solidarité et au renouvellement urbains pour ses dispositions concernant le logement social.

Elle n'a donc pas examiné l'ensemble des dispositions des 157 articles du projet de loi tel qu'il a été adopté par l'Assemblée nationale le 21 mars dernier, et notamment l'ensemble des articles relatifs à la réforme du droit de l'urbanisme et ceux relatifs aux politiques de transports et de déplacements en milieu urbain.

La commission a examiné les dispositions du titre IV relatif à l'habitat lorsqu'elles avaient pour conséquence de modifier le droit du logement, les rapports entre organismes de logement et les procédures applicables aux immeubles insalubres et aux immeubles menaçant ruine.

La commission des Affaires économiques, saisie au fond, ayant souhaité lui déléguer tout le volet insalubrité, elle a porté une attention particulière aux articles 72 à 80 du projet de loi.

Votre commission s'est également saisie des articles concernant le logement social et l'organisation d'une « solidarité » entre organismes de logement social, ce qui comprend l'essentiel des articles 60 à 71.

Enfin, votre commission a examiné de concert avec la commission des Affaires économiques et la commission des Lois, saisie pour avis,

l'article 25 du projet de loi. Cet article du titre II, relatif à la politique de la ville, se propose d'amener l'ensemble des communes à porter à 20 % la part des logements sociaux dans le total du nombre des logements.

Avant de revenir sur ces articles et de détailler les amendements, votre rapporteur souhaiterait au préalable évoquer le contexte général qui a caractérisé l'examen de ce projet de loi.

Votre rapporteur a en effet été étonné de constater, au cours des nombreuses auditions auxquelles il a participé, qu'il s'agisse des associations d'élus, de l'Union nationale des fédérations d'organismes HLM ou des différentes organisations professionnelles, que le projet de loi n'avait fait l'objet d'aucune véritable concertation préalable. Ceci alors même que ce texte modifie sensiblement les compétences et les instruments à la disposition des collectivités territoriales ou des organisations HLM.

Cette absence de concertation s'est accompagnée d'une déclaration d'urgence de la part du Gouvernement que de nombreux commissaires ont déplorée comme a pu s'en rendre compte M. Louis Besson, secrétaire d'Etat au logement, lors de son audition par votre commission.

Par ailleurs, il convient d'observer que l'étude d'impact déposée en annexe du projet de loi à l'Assemblée nationale était lacunaire et inachevée.

Absence de concertation, examen en urgence, documents préparatoires inaboutis... Le contexte de l'examen de ce projet de loi n'était donc pas favorable. Voilà peut-être qui explique que le texte adopté par l'Assemblée nationale présente de nombreuses incohérences, comme l'a d'ailleurs reconnu le Gouvernement.

En fait, les difficultés qui viennent d'être mentionnées, et qui compliquent la tâche du législateur, caractérisent bien l'esprit de ce texte qui illustre la formule « la fin » -en l'espèce, la construction de logements sociaux- « justifie les moyens » -dans le cas présent, le recours à des dispositions contraignantes imposées aux collectivités locales.

Le Gouvernement a souhaité promouvoir la mixité sociale, c'est-à-dire une meilleure répartition des différentes catégories d'habitat sur le territoire afin de lutter contre la concentration des problèmes urbains dans certaines communes et d'augmenter l'offre globale de logements.

Chacun, naturellement, est favorable à une plus grande mixité sociale. Nombre de sénateurs mesurent d'ailleurs quotidiennement, dans le cadre de leurs fonctions locales, les difficultés que peut poser l'héritage d'une politique du logement mise en œuvre dans les années 1950 et 1960 et qui privilégiait,

compte tenu des besoins importants et immédiats de l'époque, la quantité de logements sur leur qualité ou plus encore leur résistance à l'épreuve du temps.

Afin d'inciter les collectivités territoriales à construire des logements sociaux, le Gouvernement prévoit de mettre en œuvre à travers l'article 25 un dispositif complexe consistant à pénaliser financièrement les communes dont le parc de logements ne serait pas composé pour au moins 20 % de logements sociaux. On peut rappeler que cet objectif de 20 % de logements sociaux était déjà mentionné dans la loi du 13 juillet 1991 d'orientation sur la ville.

Le présent texte se veut plus contraignant en revenant sur la définition du logement social retenue dans la loi du 14 novembre 1996 et en mettant en place un système de pénalisation financière assorti d'un pouvoir donné au préfet de se substituer à la collectivité défailante.

Votre commission vous propose d'adopter plusieurs amendements à cet article 25.

Ces amendements ont fait l'objet d'une étroite concertation avec les rapporteurs de la commission des Affaires économiques et de la commission des Lois. Ils mettent l'accent sur le niveau intercommunal pour le calcul des 20 % et réintroduisent l'accession sociale à la propriété dans le périmètre du logement social. Ce faisant, ces amendements préservent les compétences des acteurs locaux et les incitent à développer une véritable politique de mixité sociale au niveau intercommunal.

Concernant les autres articles, votre commission vous propose d'adopter plusieurs amendements à caractère technique sur les articles 60 à 71 quelquefois communs avec ceux de la commission des Affaires économiques.

Il s'agit souvent de précisions rédactionnelles ou de suppressions de dispositions qui ne trouvaient pas leur place dans le texte. Votre commission vous propose également une nouvelle rédaction pour des dispositions introduites à l'Assemblée nationale et concernant les modalités de participation des salariés aux conseils d'administration des organismes HLM.

De même, les amendements concernant le volet relatif à l'insalubrité ont également davantage pour objet d'améliorer la rédaction du texte qui nous est transmis que d'en bouleverser l'économie.

Le Parlement a déjà été récemment amené à traiter la question de l'insalubrité. Il s'agissait d'apporter des réponses aux problèmes du saturnisme.

L'article 123 de la loi du 29 juillet 1988 relative à la lutte contre l'exclusion, qui était rapporté par notre excellent collègue Bernard Seillier, a prévu une déclaration obligatoire et des mesures coercitives à l'égard des

propriétaires du logement pour faire des travaux. Plus de 18 mois après le vote de cette loi et alors que les mesures d'urgence montrent leurs limites, c'est la question plus générale de l'accès à un logement décent qui se trouve posée. Le Gouvernement a souhaité renforcer les moyens d'intervention à sa disposition en procédant à une réforme du droit applicable aux immeubles insalubres et aux immeubles menaçant ruine.

Votre commission ne peut qu'être favorable à l'intention du Gouvernement. Elle souligne seulement que cette adaptation du droit intervient plusieurs années après la prise de conscience de la nécessité de lutter contre l'insalubrité. Il était donc devenu urgent de renforcer le cadre juridique de l'intervention des collectivités locales qui se sont impliquées fortement dans cette politique de lutte contre l'insalubrité.

On peut rappeler que le Gouvernement s'est appuyé sur le rapport demandé à Mme Nancy Bouché, inspecteur général de l'équipement, pour préparer cette réforme des procédures relatives à l'insalubrité et au péril.

Dans son rapport rendu le 6 novembre 1998 et intitulé « *Expertise concernant les édifices menaçant ruine et les immeubles et îlots insalubres* », Mme Nancy Bouché a proposé notamment de :

- rapprocher les procédures applicables aux immeubles menaçant ruine et aux immeubles insalubres ;
- renforcer les droits des occupants et leur droit à relogement ;
- limiter l'offre de logements manifestement impropres à l'habitation, de prévenir l'insalubrité et la ruine ;
- mieux protéger les locataires de meublés.

Votre commission a observé que de nombreux amendements adoptés par l'Assemblée nationale s'inspiraient également de propositions faites dans ce rapport. Toutefois, il s'agissait souvent de dispositions qui n'avaient pas été retenues par le Gouvernement au motif qu'elles ne s'intégraient pas dans la logique du texte ou rallongeaient les procédures.

Votre commission a essayé de rétablir la cohérence du texte en tenant compte à la fois du projet de loi et des apports de l'Assemblée nationale.

Elle vous propose notamment un important amendement sur l'article 72, qui propose une synthèse entre les articles L. 26 et L. 26-1 relatifs aux procédures de constat de l'insalubrité dans les immeubles d'une part et dans les groupes d'immeubles, îlots et groupes d'îlots d'autre part.

Telles sont les principales modifications que votre commission des Affaires sociales vous propose d'apporter au projet de loi.

EXAMEN DES ARTICLES

TITRE II

-

CONFORTER LA POLITIQUE DE LA VILLE

Section 1

-

Dispositions relatives à la solidarité entre les communes en matière d'habitat

Art. 25

Instauration d'un quota de logements sociaux de 20 % assorti d'un mécanisme de pénalisation financière

*(art. L. 302-5 à L. 362-10
du code de la construction et de l'habitation)*

I - Le texte proposé par le Gouvernement

• L'article 25 du projet de loi constitue la disposition la plus emblématique du texte. Elle doit permettre, dans la logique du Gouvernement, de « réussir la mixité urbaine » en partant du principe qu'« il n'y aura pas de mixité sociale et urbaine et d'équilibre social de l'habitat sans réalisation de

logements sociaux là où il y en a peu ou pas du tout »¹. Pour ce faire, le Gouvernement propose de « *revenir à la logique initiale affirmée par la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville et (de) sortir d'un système dans lequel certaines communes peuvent continuer à refuser la construction de logements sociaux* »².

Cet article propose donc de revenir sur l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation issu de la loi du 13 juillet 1991. Cet article stipulait que les communes de plus de 1.500 habitants en Ile-de-France et de plus de 3.500 habitants dans les autres régions, situées dans les agglomérations de plus de 200.000 habitants et n'ayant pas 20 % de logements sociaux et 18 % de bénéficiaires d'aides à la personne, à défaut d'avoir adopté un programme local de l'habitat prévoyant la réalisation de logements locatifs sociaux en nombre suffisant, devaient verser une contribution financière annuelle affectée à la réalisation de logements sociaux. Cette contribution était égale, chaque année, à 1 % de la valeur locative des immeubles imposés dans les rôles généraux de la taxe foncière sur les propriétés bâties et non bâties de la commune. Cette disposition concernait potentiellement 209 communes, dont la moitié en Ile-de-France, dans 29 agglomérations.

L'article 25 propose d'étendre le champ géographique du dispositif prévu par la loi du 13 juillet 1991 à l'ensemble des agglomérations de plus de 50.000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15.000 habitants. Cette mesure porterait le nombre des agglomérations concernées à 114, le nombre de communes concernées, c'est-à-dire ne disposant pas de 20 % de logements locatifs sociaux étant de 113 dont 78 en Ile-de-France.

Le Gouvernement propose également de « *renverser en quelque sorte la charge de la preuve, en matière de contribution financière substitutive, en remplaçant par un prélèvement automatique, sur les recettes des communes ayant moins de 20 % de logements sociaux, proportionnel au nombre de logements manquant par rapport à ce seuil (1.000 francs par logement manquant), et en permettant à ces communes de déduire les dépenses ayant réellement contribué à la réalisation de logements sociaux* »³.

Par ailleurs, en matière d'obligation de réalisation de logements sociaux, le projet de loi propose de mieux préciser les obligations imposées aux collectivités locales par la loi, et de permettre à l'Etat de se substituer à la commune en cas de carence de cette dernière.

¹ *Exposé des motifs du projet de loi relatif à la solidarité et au renouvellement urbains, document n° 2131 de l'Assemblée nationale, p. 6.*

² *Exposé des motifs du projet de loi relatif à la solidarité et au renouvellement urbains, document n° 2131 de l'Assemblée nationale, p. 6.*

³ *Etude d'impact concernant le projet de loi relatif à la solidarité et au renouvellement urbains, annexe au document n° 2131 de l'Assemblée nationale, p. 71.*

L'étude d'impact déposée en annexe du projet de loi se limite dans son estimation des conséquences budgétaires pour les collectivités locales à évaluer le montant de la contribution exigée, ceci alors que la construction de logements sociaux en grand nombre ne manquerait pas de créer une forte demande d'équipements nouveaux (crèches, écoles, voirie, équipements sportifs et culturels, ...).

Cette dépense prévisible n'est pas prise en compte par le Gouvernement dans l'élaboration de son projet de loi.

• **L'article 25** propose une nouvelle rédaction de la section 2 du chapitre II « Programme local de l'habitat » du titre préliminaire « Politique d'aide au logement » du livre troisième « Aides diverses à la construction d'habitations et à l'amélioration de l'habitat, aide personnalisée au logement ». Cette section serait composée de six articles numérotés de 302-5 à 302-10.

• La nouvelle rédaction proposée pour l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation prévoit, dans un premier alinéa, que les nouvelles dispositions s'appliqueront aux communes dont la population est au moins égale à 1.500 habitants qui sont comprises, au sens du recensement général de la population, dans une agglomération de plus de 50.000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15.000 habitants, et dans lesquelles le nombre total de logements locatifs sociaux représente, au 1^{er} janvier de la pénultième année précédente, moins de 20 % des résidences principales au sens du I de l'article 1411 du code général des impôts.

L'article L. 1411 du code général des impôts est relatif à l'assiette de la taxe d'habitation. Son paragraphe I dispose que « *la valeur locative afférente à l'habitation principale de chaque contribuable est diminuée d'un abattement obligatoire pour charge de famille. Elle peut également être diminuée d'abattements facultatifs à la base* ».

Dans son rapport¹, M. Patrick Rimbart s'est interrogé sur la pertinence de ce renvoi aux dispositions de l'article 1411 du code général des impôts en observant que la définition de la résidence principale sur laquelle l'ensemble de cette section du code de la construction et de l'habitation s'appuyait était explicitement mentionnée au dernier alinéa de l'article L. 302-5 nouveau comme étant celles « *qui figurent au rôle établi pour la perception de la taxe d'habitation* ».

La notion d'« agglomération » à laquelle il est fait mention dans le présent alinéa fait référence à la nomenclature de l'INSEE.

¹ Rapport n° 2229 au nom de la commission de la production et des échanges de l'Assemblée nationale sur le projet de loi relatif à la solidarité et au renouvellement urbain, M. Patrick Rimbart, rapporteur, p 192

Les logements sociaux retenus par le projet de loi pour l'application de cet article sont :

- les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré (HLM) ;
- les logements conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2 appartenant aux sociétés d'économie mixte et aux filiales de la société centrale immobilière de la caisse des dépôts et consignations ;
- les logements appartenant aux sociétés d'économie mixte d'outre-mer ;
- les logements appartenant à l'entreprise minière et chimique et aux sociétés à participation majoritaire de l'entreprise minière et chimique ;
- les logements appartenant aux houillères de bassin et aux sociétés à participation majoritaire de Charbonnages de France ;
- les logements-foyers dénommés résidences sociales.

Parc social au sens du projet de loi

(en milliers de logements)

Au 1^{er} janvier 1998	
Organismes d'habitations à loyer modéré	3.604.0
Sociétés d'économie mixte (conventionnés)	182.0
SCIC et filiales (conventionnés)	30.0
Entreprise minière et chimique (EMC)	2.7
Charbonnages de France	91.5
Houillères Centre-Midi	9.8
Houillères Lorraine	21.6
TOTAL	3.941.6

Source : Secrétariat d'Etat au logement

Le dernier alinéa du texte proposé pour l'article L. 302-5 nouveau prévoit que les résidences principales retenues pour l'application de la présente loi sont celles qui figurent au rôle établi pour la perception de la taxe d'habitation.

Comme le souligne M. Patrick Rimbart dans son rapport¹, les interlocuteurs auditionnés (Conseil national de l'habitat, Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat, union nationale des fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré, union nationale de la propriété immobilière) ont tous déploré l'exclusion du « parc privé d'occupation sociale » du périmètre des logements sociaux retenu dans le cadre de cet article.

¹ *Rapport n° 2229 au nom de la commission de la production et des échanges de l'Assemblée nationale sur le projet de loi relatif à la solidarité et au renouvellement urbain, M. Patrick Rimbart, rapporteur, p 192*

• L'article L. 302-6 du code de la construction et de l'habitation institue à compter du 1^{er} janvier 2002 un prélèvement sur les ressources fiscales des communes visées à l'article L. 302-5, à l'exception de celles qui bénéficient de la dotation de solidarité urbaine prévue par l'article L. 2334-15 du code général des collectivités territoriales lorsque le nombre des logements sociaux excède 15 % des résidences principales.

Le prélèvement est égal à 1.000 francs multipliés par la différence entre 20 % des résidences principales au sens du I de l'article 1411 du code général des impôts et le nombre de logements sociaux existant dans la commune l'année précédente, comme il est dit à l'article L. 302-5, sans pouvoir excéder 5 % du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune constatées dans le compte administratif afférent au pénultième exercice.

Le prélèvement est diminué du montant des dépenses exposées par la commune, pendant le pénultième exercice, au titre des subventions foncières mentionnées à l'article L. 2254-1 du code général des collectivités territoriales et des moins values correspondant à la différence entre le prix de cession de terrain en vue de la réalisation de logements sociaux et leur valeur vénale estimée par le service du domaine (*troisième alinéa de l'article L. 302-6*).

Le produit de la taxe foncière sur les propriétés bâties, de la taxe foncière sur les propriétés non bâties, de la taxe d'habitation et de la taxe professionnelle inscrit à section de fonctionnement du budget des communes soumises au prélèvement institué au présent article est diminué du montant de ce prélèvement. Celui-ci est imputé sur les attributions mentionnées au premier alinéa de l'article L. 2332-2 du code général des collectivités territoriales (*quatrième alinéa de l'article L. 302-6*).

Lorsque la commune appartient à une communauté urbaine, à une communauté d'agglomération ou à une communauté de communes compétentes pour effectuer des réserves foncières en vue de la réalisation de logements sociaux et lorsque cette communauté est dotée d'un programme local de l'habitat, la somme correspondante est versée à la communauté. Elle est utilisée pour financer des acquisitions foncières et immobilières en vue de la réalisation de logements locatifs sociaux et des opérations de restructuration urbaine (*cinquième alinéa de l'article L. 302-6*).

A défaut, cette somme est versée à l'établissement public foncier créé en application de l'article L. 324-1 du code de l'urbanisme, si la commune appartient à un tel établissement. Dans tous les autres cas, elle est versée à un fonds d'aménagement urbain affecté aux communes et aux établissements publics de coopération intercommunale, pour des actions foncières et immobilières en faveur du logement social (*cinquième alinéa de l'article L. 302-6*).

Programmes locaux de l'habitat

Les programmes locaux de l'habitat (PLH) sont des outils de programmation qui permettent d'articuler, dans le cadre des agglomérations, les politiques d'aménagement urbain et d'habitat. Présentant un caractère opérationnel direct, ils définissent pour une durée au moins égale à cinq ans les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et à favoriser la mixité sociale en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Créés par l'article 78 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 et renforcés par la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville, les PLH sont désormais régis par les articles L. 302-1 à L. 302-9 et R. 302-1 à R. 302-27 du code de la construction et de l'habitation.

L'élaboration d'un PLH est en principe facultative, mais très fortement encouragée dans les communes de plus de 200.000 habitants -et même obligatoire pour les communes comportant une zone urbaine sensible (art. 30 de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996). Celle-ci est confiée à un établissement public de coopération intercommunale (EPCI).

- Le texte proposé pour l'article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation prévoit que les communes concernées par le prélèvement sur leurs recettes devront prendre des dispositions pour que soient réalisés les logements sociaux nécessaires pour rattraper le retard en vingt ans.

Le conseil municipal définit un objectif de réalisation de logements locatifs sociaux qui ne peut être inférieur au nombre de logements locatifs sociaux nécessaires pour atteindre 20 % du total des résidences principales (*premier alinéa de l'article L. 302-7*).

Dans certains cas une action au niveau intercommunal est prévue. En effet, lorsqu'une commune appartient à une communauté urbaine, une communauté d'agglomération ou à une communauté de communes compétente en matière de programme local de l'habitat, celui-ci fixe, de façon à favoriser la mixité sociale en assurant entre les communes une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, l'objectif de réalisation de logements locatifs sociaux sur le territoire de la commune de manière à accroître la part de ces logements par rapport au nombre de résidences principales. L'objectif de réalisation de logements locatifs sociaux pour l'ensemble des communes de la communauté ne peut être inférieur au nombre total de logements locatifs sociaux dont la réalisation serait nécessaire, dans les communes soumises au prélèvement prévu par le premier alinéa de l'article L. 302-6, pour atteindre 20 % du total des résidences principales de ces communes (*deuxième alinéa de l'article L. 302-7*).

Les programmes locaux de l'habitat devront préciser l'échéancier et les conditions de réalisation des logements sociaux soit par des constructions neuves soit par l'acquisition de bâtiments existants par période triennale.

A défaut de programme local de l'habitat approuvé dans le délai d'un an à compter de la publication de la présente loi, la commune devra prendre, sur son territoire, les dispositions nécessaires pour permettre la réalisation du nombre de logements locatifs sociaux (*troisième alinéa de l'article L. 302-7*).

Enfin, l'accroissement net du nombre de logements locatifs sociaux prévu pour chaque période triennale ne pourra être inférieur à 15 % de la différence entre le nombre de logements sociaux correspondant à l'objectif fixé et le nombre de logements sociaux sur le territoire de la commune, ces chiffres étant réévalués à l'issue de chaque période triennale (*quatrième alinéa de l'article L. 302-7*).

- Le texte proposé pour l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation prévoit que la collectivité ou l'établissement public de coopération intercommunale ayant approuvé le programme local de l'habitat établi, au terme de chaque période triennale, un bilan portant en particulier sur le respect des engagements en matière de mixité sociale. Celui-ci est communiqué au conseil départemental de l'habitat. Lorsque les engagements figurant dans le programme local de l'habitat n'ont pas été tenus, ou lorsque, à défaut de programme local de l'habitat, le nombre de logements locatifs sociaux à réaliser n'a pas été atteint, le préfet, après avis du conseil départemental de l'habitat, constate la carence de la commune par arrêté motivé.

A compter de cet arrêté, le prélèvement est porté à 2.000 francs multiplié par la différence entre 20 % des résidences principales au sens du I de l'article 1411 du code général des impôts et le nombre de logements sociaux existant dans la commune l'année précédente, sans pouvoir excéder 10 % du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune constatées dans le compte administratif afférent au pénultième exercice (*second alinéa de l'article L. 302-8*).

Dans son rapport¹, M. Patrick Rimbart a déploré « *l'indétermination du cadre temporel dans lequel la procédure s'inscrit puisqu'une série de délais importants pour son effectivité -délai dans lequel le bilan est établi, délai dans lequel ce dernier se prononce, délai dans lequel le préfet constate, le cas échéant, la carence- ne sont pas précisés* ».

¹ Rapport n° 2229 au nom de la commission de la production et des échanges de l'Assemblée nationale sur le projet de loi relatif à la solidarité et au renouvellement urbain, M. Patrick Rimbart, rapporteur p. 203

- Le texte proposé pour l'article L. 302-9 du code de la construction et de l'habitation prévoit la substitution du représentant de l'Etat en cas de carence. En effet, il dispose que dans les communes ayant fait l'objet de l'arrêté préfectoral constatant la carence, le préfet peut passer une convention avec un organisme pour la construction ou l'acquisition-réhabilitation de logements sociaux, en vue de réaliser les objectifs fixés au premier alinéa de l'article L. 302-7.

Par ailleurs, il est envisagé que lorsque l'Etat verse à ces opérations une subvention foncière, une dépense égale est mise à la charge de la commune.

- Le texte proposé pour l'article L. 302-10 du code de la construction et de l'habitation par le projet de loi concerne plusieurs dispositions réglementaires. Il dispose qu'un décret en Conseil d'Etat déterminera, en tant que de besoin, les conditions d'application du présent chapitre notamment celles nécessitées par la situation particulière des départements d'outre-mer.

Il précise par ailleurs que ce décret fixera les dépenses à retenir pour l'application du troisième alinéa de l'article L. 302-6. On peut rappeler que cet alinéa prévoit que le prélèvement sur les recettes des communes est diminué du montant des dépenses exposées par la commune au titre des subventions foncières et des moins-values correspondant à la différence entre le prix de cession de terrains en vue de la réalisation de logements sociaux et leur valeur vénale estimée par le service du domaine.

II - Le texte adopté à l'Assemblée nationale

- La discussion sur l'article 25 a été fort nourrie. L'opposition a défendu, sans succès, cinq amendements de suppression de cet article. Mme Martine Aurillac a estimé notamment, pour justifier sa demande de suppression, que le pouvoir attribué au préfet de se substituer au conseil municipal pour entreprendre la réalisation de logements sociaux portait gravement atteinte à la libre administration des communes. M. Jean Proriol a regretté que le Gouvernement mette en œuvre une forme de « *recentralisation* », alors qu'au même moment il avait chargé M. Pierre Mauroy d'une mission ayant pour objet de renforcer la décentralisation.

M. Christian Estrosi a regretté que le texte ne tienne pas compte du « *parc privé à occupation sociale* ». M. Gilles Carrez, après avoir réaffirmé son attachement à la mixité sociale, s'est déclaré opposé à une loi qu'il a estimé uniforme, coercitive et contraignante.

M. Louis Besson, secrétaire d'Etat au logement, a défendu, quant à lui, le principe du développement du logement locatif social en estimant qu'il était le point de départ du parcours résidentiel. Il a souhaité replacer cet article « *dans le cadre de la politique globale du logement, qui est une politique sociale du logement et non pas une politique du logement social* ». Dans cette perspective, il s'est déclaré favorable « *à la diversité, à l'opposé d'une société de ségrégation, de discrimination, de ghettoïsation* »¹.

• Au cours de la discussion sur cet article 25, l'Assemblée nationale a adopté un amendement présenté par M. Patrick Rimbart, rapporteur au nom de la commission de la production et des échanges, comportant une nouvelle rédaction de l'article L. 302-5.

Cet amendement a pour conséquence de différencier le seuil de population déterminant l'application des présentes dispositions selon un critère géographique. Il conserve le seuil de 1.500 habitants en Ile-de-France, mais le relève à 3.500 habitants dans les autres régions.

Par ailleurs, cet amendement a modifié la liste des logements retenus pour le calcul du quota de 20 %. Il exclut les logements intermédiaires du décompte mais intègre les logements conventionnés qui ont bénéficié d'opérations de réhabilitation de l'ANAH ainsi que les logements gérés par des associations et destinés à accueillir des familles en difficulté.

Sur proposition du Gouvernement, les foyers de travailleurs migrants et les foyers de jeunes travailleurs ont également été pris en compte.

Sur proposition de M. Bernard Bosson, et avec l'accord du Gouvernement et de la commission, les places de centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) agréés par les DDASS ont été intégrées.

Sur proposition de M. Etienne Pinte, les centres d'hébergement d'urgence ont été également pris en compte.

Au total, dans le texte adopté par l'Assemblée nationale, la liste des logements sociaux retenue pour le calcul du quota de 20% est la suivante :

- les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale agréés par les directions départementales des affaires sanitaires et sociales,

- les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré, à l'exception de ceux construits, acquis ou améliorés à compter du 5 janvier 1977 et ne faisant pas l'objet d'une convention définie à l'article L. 351-2,

- les logements conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2 appartenant aux sociétés d'économie mixte et aux autres bailleurs définis au quatrième alinéa de l'article 41 ter de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser

¹ JO débats Assemblée nationale, 1^{ère} séance du 15 mars 2000, p. 2020.

l'investissement locatif, l'accèsion à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière,

- les logements appartenant aux sociétés d'économie mixte des départements d'outre-mer, les logements appartenant à l'Entreprise minière et chimique et aux sociétés à participation majoritaire de l'Entreprise minière et chimique, les logements appartenant aux houillères de bassin, aux sociétés à participation majoritaire des houillères de bassin ainsi qu'aux sociétés à participation majoritaire des Charbonnages de France,

- les logements locatifs sociaux appartenant à d'autres bailleurs et faisant l'objet d'une convention conclue avec l'Etat en application de l'article L. 351-2, 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 œuvre du droit au logement et les centres d'hébergement d'urgence,

- 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 et publiée au fichier immobilier ou inscrite au livre foncier,

- les logements foyers dénommés résidences sociales, les foyers de jeunes travailleurs et les foyers de travailleurs migrants.

Le dernier alinéa de cet article prévoit que les résidences principales retenues pour l'application du présent article sont celles qui figurent au rôle établi pour la perception de la taxe d'habitation. Le texte adopté par l'Assemblée nationale ne fait plus ainsi référence au paragraphe I de l'article 1411 du code général des impôts et se contente de ce dernier alinéa pour définir les résidences principales.

- L'Assemblée nationale a adopté, sur proposition du Gouvernement, un amendement proposant une nouvelle rédaction de l'article L. 302-5-1 et déterminant la procédure de comptage des logements sociaux. Cet article crée une obligation pour les propriétaires de logements sociaux de déclarer au préfet du département, avant le 1^{er} juillet, un inventaire par commune des logements sociaux dont ils sont propriétaires au 1^{er} janvier de l'année en cours, ceci sous peine d'amende.

A partir de ces données, le préfet communique un premier chiffre à la commune avant le 1^{er} octobre. La commune dispose alors d'un délai d'un mois pour présenter ses observations. Après examen de ces observations, le préfet notifie, avant le 31 décembre, le nombre de logements sociaux retenus pour l'application de l'article L. 302.-5.

- Après avoir précisé le caractère annuel du prélèvement prévu par le premier alinéa de l'article L. 302-6, l'Assemblée nationale a complété cet article par un alinéa nouveau qui prévoit que les communes seront dispensées du versement prévu au prorata du nombre de logements présenté dans chaque dossier de réalisation de logements déposé en bonne et due forme auprès des services de l'Etat, qui auront reçu un avis favorable de financement et qui n'auront pas pour autant fait l'objet d'un financement effectif de la part de ce

dernier. Cette rédaction est le fruit de deux amendements identiques déposés par MM. Patrick Rimbart et Alain Cacheux.

M. Claude Bartolone, ministre délégué à la ville, avait demandé, sans succès, à leurs auteurs de bien vouloir retirer ces amendements en observant qu'ils donnaient l'impression qu'il y avait une sorte de réserve de la part de l'Etat en matière de financement des logements sociaux.

L'Assemblée nationale a adopté un amendement présenté par M. Patrick Rimbart, rapporteur et Mme Janine Jambu qui prévoit que pour toutes les communes, dont le potentiel fiscal par habitant est supérieur à 5.000 francs, ce prélèvement est fixé à 20 % du potentiel fiscal par habitant multipliés par la différence entre 20 % des résidences principales au sens du I de l'article 1411 du code général des impôts et le nombre de logements sociaux existant dans la commune l'année précédente, comme il est dit à l'article L. 302-5, sans pouvoir excéder 5 % du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune constatées dans le compte administratif afférent au pénultième exercice.

Mme Janine Jambu a déclaré que cet amendement tendait « à introduire pour les villes disposant de ressources financières élevées une progressivité de la pénalité en fonction du potentiel fiscal », l'objectif étant de « rendre le système de prélèvement tout à la fois plus juste et plus efficace ».

Le Gouvernement a proposé trois sous-amendements à cet amendement déposé par le rapporteur, qui ont également été adoptés par l'Assemblée nationale.

Le plus important avait pour objet d'actualiser le chiffre de 5.000 francs, afin de tenir compte de la progression naturelle des potentiels fiscaux.

Les deux autres étaient des amendements de précision dont un qui fixait l'année de l'actualisation. L'Assemblée nationale a ensuite adopté un amendement présenté par M. Patrick Rimbart, rapporteur, MM. Marc-Philippe Daubresse et Jean-Marie Morisset, précisant que le prélèvement ne serait pas effectué dans le cas où il serait inférieur à 25.000 francs.

L'Assemblée nationale a adopté un amendement présenté par MM. Jean-Marie Morisset, Marc-Philippe Daubresse, Léonce Deprez, Pierre Micaux, Henri Plagnol, Mme Anne-Marie Idrac et les membres du groupe UDF-Alliance qui précise au troisième alinéa du texte proposé par le projet de loi pour l'article L. 302-6 que le montant des dépenses des travaux de viabilisation des terrains mis ensuite à disposition pour la réalisation de logements sociaux peut être diminué du prélèvement.

Elle a également adopté un amendement de M. Patrick Rimbart, rapporteur, et Mme Janine Jambu qui précise que les moins values correspondant à la différence entre le prix de cession de terrains de logements sociaux et leur valeur vénale ne peut être déduit du prélèvement que lorsque ces logements ont fait l'objet d'une réalisation effective.

L'Assemblée nationale a adopté un amendement de M. Patrick Rimbart, rapporteur, et Mme Janine Jambu qui modifie les termes de la seconde phrase du huitième alinéa du texte proposé pour l'article L. 302-6 qui détermine l'emploi du prélèvement lorsqu'il est versé à une structure intercommunale.

Le texte adopté prévoit que, dans les quartiers inscrits en contrat de ville ou dans les zones urbaines sensibles, ces ressources pourront servir à financer des opérations de renouvellement et de requalification urbains.

Elle a enfin adopté, contre l'avis du Gouvernement, un amendement proposé par M. Patrick Rimbart, rapporteur, M. Yves Dauge, Mme Janine Jambu et M. Daniel Marcovitch, tendant à supprimer, pour l'Ile-de-France, la possibilité que la contribution soit versée à l'établissement public foncier.

• L'Assemblée nationale a modifié la rédaction proposée pour l'article L. 302-7 en adoptant plusieurs amendements. Elle a adopté un amendement de M. Jean-Pierre Blazy qui exonère les communes soumises à des nuisances particulièrement élevées (aéroports, autoroutes...) du respect des obligations définies par cet article 25.

Elle a adopté un amendement de M. Daniel Vachez qui élargit aux communautés d'agglomérations nouvelles et aux syndicats d'agglomérations nouvelles, compétentes en matière de programme local de l'habitat, le soin d'organiser l'objectif de réalisation de logements locatifs sociaux sur le territoire communal.

Elle a adopté un amendement présenté par Mme Janine Jambu, MM. Michel Vaxès, Roger Meï, Gilbert Biessy, Claude Billard et les membres du groupe communiste, qui précise que, lorsque la politique de l'habitat est menée au niveau intercommunal, chacune des communes concernées doit se rapprocher de l'objectif de 20 % de logements sociaux.

L'Assemblée nationale a également adopté un amendement présenté par M. Patrick Rimbart, rapporteur, et MM. Yves Dauge et Daniel Marcovitch, prévoyant que les communes non soumises au prélèvement ne pouvaient se voir imposer dans le cadre de l'intercommunalité la construction de logements sociaux supplémentaires sans leur accord.

Elle a adopté un amendement présenté par M. Patrick Rimbart, rapporteur, et Mme Janine Jambu qui prévoit que les programmes locaux de l'habitat doivent définir également un plan de revalorisation de l'habitat à loyer modéré existant, de façon à préserver partout la mixité sociale sans créer de nouvelles ségrégations.

L'Assemblée nationale a finalement complété le texte proposé pour l'article L. 302-7 en adoptant un amendement présenté par M. Patrick Rimbart, rapporteur, Mme Janine Jambu et M. Jean-Michel Marchand, qui prévoit qu'à Paris, Lyon et Marseille, le programme local de l'habitat fixe, de façon à favoriser la mixité sociale en assurant entre les arrondissements une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, l'objectif de réalisation de logements sociaux sur le territoire de l'arrondissement de manière à accroître la part de ces logements par rapport au nombre de résidences principales.

Lors du débat à l'Assemblée nationale, M. Patrick Rimbart a déclaré¹ que l'objectif de cet amendement n'était pas de faire respecter le seuil des 20 % par arrondissement, mais de rechercher un rééquilibrage.

• L'Assemblée nationale a modifié la rédaction du texte proposé pour l'article L. 302-8 en adoptant deux amendements.

Le premier, présenté par MM. Daniel Markovitch et Yves Dauge, a prévu le doublement du prélèvement mentionné à l'article L. 302-6 à compter du moment où le préfet aura constaté la carence de la commune par arrêté motivé. Le montant de ce prélèvement majoré ne pourra néanmoins excéder 10 % du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune.

Le second amendement, adopté avec la sagesse du Gouvernement, présenté par M. Patrick Rimbart, rapporteur, a prévu qu'une commune qui ne respecterait pas ses objectifs de réalisation de logements ne pourrait pas recevoir l'agrément pour la réalisation de bureaux.

• L'Assemblée nationale a adopté un important amendement présenté par Mme Janine Jambu, MM. Michel Vaxès, Roger Meï, Gilbert Biessy, Claude Billard et les membres du groupe communiste et apparentés, qui modifie la rédaction du texte proposé pour l'article L. 302-9 et qui impose aux préfets une compétence liée dans son action en substitution à une commune ayant fait l'objet d'un arrêté de carence.

Ce faisant, l'Assemblée nationale a durci le texte contre l'avis du Gouvernement et de la commission.

¹ *JO Débats AN - 2^{ème} séance du 15 mars 2000, p 2084.*

III - Les propositions de la commission des Affaires sociales

- Les modifications apportées par l'Assemblée nationale à l'article 25 appellent plusieurs observations. Tout d'abord, si la liste des logements entrant dans la catégorie « logement social » a été effectivement modifiée, elle ne comprend toujours pas les logements en accession sociale à la propriété.

Par ailleurs, le Gouvernement n'a pas été en mesure de donner des indications sur les conséquences de ces modifications sur la liste des communes concernées par le quota de 20 %. Cette liste a-t-elle évolué ? Dans quelles proportions ? C'est un élément précieux du débat qui devrait faire défaut lors de la discussion au Sénat.

Au total, les modifications apportées par l'Assemblée nationale ont quasiment toutes eu pour conséquence de durcir le texte, que ce soit par exemple en limitant le pouvoir d'appréciation du préfet en matière de substitution au maire ou en établissant que le fait pour une commune de ne pas satisfaire à son quota de logements sociaux se traduirait pour une commune par une impossibilité de construire des bureaux.

Votre commission ne peut qu'être en désaccord de telles évolutions qui insèrent les décideurs locaux dans une « toile réglementaire » qui limite leur liberté d'action et renforce le sentiment que le législateur nourrirait une méfiance à l'égard des élus locaux.

Cette démarche n'est pas sans rappeler les lois sur la réduction du temps de travail qui ont pareillement limité le pouvoir de gestion des entrepreneurs et illustré le manque de confiance du Gouvernement envers les chefs d'entreprise.

Ce projet de loi, comme ceux sur la réduction du temps de travail ou encore celui relatif à l'aménagement du territoire, illustre une forte propension du Gouvernement à la recentralisation et une préférence pour la réglementation qui ne peut recueillir l'assentiment de votre commission. La mixité sociale est un enjeu important, comme l'emploi ou l'aménagement du territoire mais il ne faut pas se tromper de méthode en considérant que tout peut venir « d'en haut » et qu'« il suffit » de prévoir des dispositions contraignantes et uniformes dans un texte pour obtenir le résultat souhaité sur le terrain. « On ne gouverne pas la société par décrets » a-t-on pu dire il y a déjà quelques années, c'est pourquoi sans perdre de vue l'objectif de mixité urbaine, votre commission vous propose de revenir sur les dispositions les plus contraignantes adoptées par l'Assemblée nationale, souvent contre l'avis du Gouvernement et d'introduire plus de souplesse dans le texte du projet de loi.

- Votre commission vous propose ainsi d'adopter huit amendements à l'article 25.

Ces amendements, élaborés en commun avec les rapporteurs des autres commissions ayant été amenées à examiner le texte, incarnent la position commune adoptée par la majorité sénatoriale.

Ils apportent une réponse à chacune des objections qui avaient pleinement justifié les cinq amendements de suppression déposés par les députés de l'opposition lors du débat à l'Assemblée nationale. Ils ont pour objet de préserver les compétences des acteurs locaux tout en les incitant à développer une véritable politique de mixité sociale au niveau intercommunal.

Par ailleurs, ils suppriment un certain nombre d'excès et d'incohérences introduits par l'Assemblée nationale, quelquefois contre l'avis de la commission et du Gouvernement. Ils constituent, à n'en pas douter, une contribution à l'enrichissement du texte et une base de discussion pouvant amener un rapprochement des points de vue entre les deux assemblées.

- Le premier amendement que vous propose votre commission concernant l'article 25 du projet de loi modifie le champ d'application du dispositif proposé pour amener les communes à faire que leur parc de logements comprenne 20 % de logements sociaux.

Le périmètre des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre devient le critère prioritaire pour définir le champ d'application du dispositif.

Pour les communes qui ne seraient pas membres d'une structure de ce type, le critère de l'agglomération INSEE est repris (cas de beaucoup de communes en Ile-de-France compte tenu du faible développement de l'intercommunalité).

Pour les communes membres d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre, le taux de 20 % est apprécié à l'échelle de l'établissement, étant précisé que l'objectif d'une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements doit être poursuivi par l'établissement public selon les dispositions prévues par le projet de loi pour l'article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation.

Pour les communes qui ne sont pas membres d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre, le taux de 20 % s'applique directement. Le dispositif proposé constitue donc une réelle incitation au regroupement intercommunal.

Le dispositif demeure inapplicable aux communes membres d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre qui ont subi une baisse de population entre les deux recensements.

- Le deuxième amendement a pour objet de réintroduire les logements en accession sociale à la propriété dans la liste des logements pris en compte pour calculer le nombre de logements sociaux dans la commune. Cette disposition permet de préserver la capacité de choix des responsables locaux quant aux différentes formes de logements sociaux à développer.

- Le troisième amendement que votre commission vous propose d'adopter est d'ordre rédactionnel puisqu'il a pour objet de regrouper dans un même alinéa toutes les mentions relatives à des logements intermédiaires, d'urgence ou de réinsertion dans la liste des logements considérés comme « sociaux ».

- Le quatrième amendement propose une nouvelle rédaction pour le texte de l'article 302-6 relatif aux modalités permettant d'atteindre l'objectif de 20 % avant d'envisager une pénalisation financière pour les communes qui n'auraient pas respecté ce taux.

Il est proposé, par cet amendement, de préciser que la mise en œuvre de l'objectif de 20 % devra s'appuyer sur le diagnostic et les orientations arrêtées dans le cadre du schéma de cohérence territoriale, du plan d'aménagement et d'urbanisation des sols et du programme local de l'habitat.

Une convention appelée « *contrat d'objectifs* » passée avec l'Etat, après avis du conseil départemental de l'habitat, devra fixer un objectif de réalisation de logements sociaux.

La convention pourra être conclue par un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre compétent en matière de programme local de l'habitat (compétence obligatoire des communautés urbaines et des communautés d'agglomérations) ou, à défaut, par la commune.

La convention sera « encadrée » selon les règles envisagées par le projet de loi.

Elle comportera diverses précisions (échancier, conditions de réalisation...) que le projet de loi inscrivait dans le programme local de l'habitat. La convention devra s'appuyer sur la programmation arrêtée dans le cadre du programme local de l'habitat, lequel devra être compatible avec le schéma de cohérence territoriale. S'il n'y a pas de schéma, le plan d'aménagement et d'urbanisation des sols servira de base à la convention. Il devra lui-même être compatible avec le programme local de l'habitat.

Les dispositions, ajoutées par l'Assemblée nationale, relatives aux arrondissements de Paris, Marseille et Lyon ne sont pas reprises.

- Le cinquième amendement est relatif aux pénalités financières ; il retient le principe d'une contribution, solution déjà retenue par la loi du 13 juillet 1991 d'orientation sur la ville, de préférence au « *prélèvement* » sur les recettes fiscales qui pourrait s'apparenter à une sanction.

Le montant de la contribution restera calculé par rapport au stock de logements.

Il sera pondéré en fonction du potentiel fiscal selon des modalités déterminées par décret en Conseil d'Etat.

Les différentes sommes venant en déduction de la contribution telles qu'elles sont énoncées par le projet de loi sont reprises dans l'amendement.

La référence aux différentes taxes directes locales perd de son utilité dès lors que l'on a substitué la contribution au prélèvement et n'est pas, par conséquent, reprise.

L'amendement reprend en revanche la plus grande partie des dispositions du projet de loi relatives à la destination de la contribution, notamment lorsque la commune est membre d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre.

Il supprime en revanche le versement de la contribution à un établissement public foncier. Par souci de simplification et de lisibilité, l'amendement retient le principe que le versement s'effectuera au bénéfice soit d'un établissement public de coopération intercommunale, soit d'un fonds d'aménagement urbain créé au niveau national.

- Le sixième amendement supprime l'arrêté préfectoral de carence de la commune qui sert de fondement au pouvoir de substitution du préfet. Il prévoit par ailleurs l'application de pénalités conventionnelles calculées de manière progressive.

- Le septième amendement est un amendement de conséquence. Il supprime les dispositions permettant le doublement du prélèvement opéré sur les recettes fiscales d'une commune n'ayant pas atteint l'objectif des 20 % de logements sociaux compte tenu notamment du fait que le contrat d'objectif prévoit par ailleurs des pénalités conventionnelles.

- Le huitième amendement supprime le pouvoir de substitution du préfet.

L'ensemble de ces amendements permet de conserver l'objectif fixé par le Gouvernement sans porter atteinte à l'action des collectivités territoriales. Il comporte également des avancées majeures comme le fait de considérer l'objectif de 20 % au niveau intercommunal qui est de nature à recevoir l'agrément de ceux qui souhaitent préserver les acquis de la décentralisation et promouvoir la coopération entre collectivités locales.

Votre commission des Affaires sociales vous propose d'adopter cet article ainsi modifié.

TITRE IV
-
**ASSURER UNE OFFRE D'HABITAT DIVERSIFIÉE DE
QUALITÉ**

Le Gouvernement a fixé trois objectifs au présent projet de loi *relatif à la solidarité et au renouvellement urbains* :

- définir un meilleur équilibre des agglomérations,
- réussir la mixité urbaine,
- assurer une offre d'habitat diversifiée et de qualité.

Les articles 60 à 86 regroupés dans le titre IV ont pour objectif de satisfaire à ce dernier objectif. Le présent rapport pour avis s'attachera en particulier à examiner les articles 60 à 80 à l'exception de ceux qui ne présentent pas de caractère social.

Art. 60

Objectifs et moyens de la politique d'aide au logement
(art. L. 301-1 et L. 301-2 du code de la construction et de l'habitation)

I - Le texte proposé par le Gouvernement

L'article 60 du projet de loi est le premier du titre IV dont le libellé est identique au troisième objectif du projet de loi : « Assurer une offre d'habitat diversifiée et de qualité ». Il modifie le chapitre premier « Dispositions générales » du titre préliminaire « Politique d'aide au logement » du livre III du code de la construction et de l'habitation en prévoyant une nouvelle rédaction des articles L. 301-1 et L. 301-2.

• L'article L. 301-1 qui définit les objectifs de la politique d'aide au logement avait été déjà modifié et complété par l'article 12 de la loi d'orientation pour la ville (LOV) n° 91-662 du 13 juillet 1991.

Dans sa rédaction en vigueur, que le projet de loi se propose de modifier, cet article prévoit que la politique d'aide au logement poursuit quatre objectifs :

- favoriser la satisfaction des besoins en logements,
- promouvoir la qualité de l'habitat,
- améliorer l'habitat existant,
- adapter les dépenses de logement à la situation de famille et aux ressources des occupants tout en laissant subsister le principe d'une participation de leur part.

Ce même article du code de la construction et de l'habitat prévoit que cette politique, qui repose notamment sur les aides publiques à l'investissement et l'aide personnalisée, doit favoriser une offre de logements qui, par son importance, son insertion urbaine et sa diversité devra assurer la liberté de choix pour toute personne de son mode d'habitation.

• Le **premier paragraphe** de la nouvelle rédaction de l'article L. 301-1 reprend les premier et troisième alinéas de l'ancienne rédaction. Toutefois, il modifie substantiellement le quatrième objectif assigné à la politique d'aide au logement puisqu'il n'est plus fait mention de l'effort personnel demandé aux familles mêmes modestes.

Le **second paragraphe** de la nouvelle rédaction de cet article L. 301-1 prévoit par ailleurs que « *toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses moyens ou de ses conditions d'existence, a droit à une aide de la collectivité pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir* ». Ce second paragraphe codifie en fait l'article premier de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement. Le droit à une aide pour accéder à un logement décent s'inscrit dans le prolongement de la deuxième phrase du onzième alinéa du préambule de la Constitution du 27 octobre 1946 qui prévoit que « *Tout être humain qui, en raison de son âge, de son état physique ou mental, de la situation économique, se trouve dans l'incapacité de travailler, a le droit d'obtenir de la collectivité des moyens convenables d'existence* ».

• La rédaction en vigueur de l'article L. 301-2 du code de la construction et de l'habitat prévoit qu'en dehors de l'aide personnalisée au logement, des aides publiques à l'investissement subsistent pour la construction et l'amélioration de logements.

La nouvelle rédaction proposée par le projet de loi fixe de manière plus précise le contenu de la politique d'aide au logement en distinguant les différentes aides pouvant être accordées pour la mise en œuvre de la politique du logement définie à l'article L. 301-1.

Ces aides peuvent être regroupées en cinq catégories :

- les aides publiques à l'investissement en faveur du logement locatif, pour la construction neuve de logements, l'acquisition avec amélioration de logements existants et les opérations de restructurations urbaines, ces aides pouvant être majorées lorsque les logements servent à l'intégration de personnes rencontrant des difficultés sociales particulières ;

- les aides publiques, accordées sous condition de ressources, aux personnes accédant à la propriété de leur logement, sous la forme d'avances remboursables sans intérêt et de prêts d'accession sociale à taux réduit ;

- les aides publiques à l'investissement pour les travaux d'amélioration des logements existants réalisés par les propriétaires bailleurs, dans le parc locatif social et dans le parc privé, ainsi que par les propriétaires occupants sous condition de ressources ;

- les aides publiques à l'investissement pour les logements locatifs privés soumis à des conditions de loyer encadré et destinés à des personnes sous condition de ressources ;

- les aides personnelles au logement qui sont versées aux locataires ou aux propriétaires accédants sous condition de ressources.

II - Les modifications adoptées par l'Assemblée nationale

L'Assemblée nationale a tout d'abord adopté un amendement rédactionnel déposé par M. Patrick Rimbart, rapporteur, et M. Daniel Marcovitch ayant pour objet d'introduire la notion de « *développement durable* » dans l'article 60. Puis elle a adopté un amendement présenté par Mme Janine Jambu, MM. Michel Vaxès, Roger Meï, Gilbert Biessy, Claude Billard et les membres du groupe communiste et apparentés, qui précise que la politique d'aide au logement veille à rehausser les plafonds de ressources afin de favoriser la liberté de choix des familles qui souhaitent emménager en logement social.

L'Assemblée nationale a ensuite adopté deux amendements rédactionnels proposés par M. Patrick Rimbart, rapporteur.

Puis l'Assemblée nationale a adopté, contre l'avis du Gouvernement, un amendement de M. Patrick Rimbart, rapporteur, qui précise que les EPCI

compétents en matière d'habitat développent les outils de connaissance des besoins et des marchés locaux de l'habitat et articulent leur action avec la planification contractuelle pour prendre en compte l'intercommunalité.

Elle a également adopté un amendement présenté par M. Patrick Rimbart, rapporteur, qui met en place à titre expérimental, jusqu'en 2003, des comités régionaux de l'habitat.

Ces nouvelles structures se voient reconnaître le soin de définir :

- les priorités en matière d'habitat en fonction des enjeux d'aménagement et de développement du territoire ;
- les priorités de cohérence sociale ;
- les aides attribuées aux actions foncières ;
- et les moyens nécessaires au développement d'une offre de logements adaptée, en faveur des populations défavorisées.

III - Les propositions de la commission des Affaires sociales

• Votre commission s'est interrogée sur l'utilité que pouvaient avoir les nouveaux comités régionaux de l'habitat, alors qu'il existe déjà de nombreuses structures locales chargées de mettre en œuvre la politique du logement. La composition de ces « CRH » n'est d'ailleurs pas précisée, ne serait-ce que dans ses grandes lignes.

En outre, le développement de ce nouvel échelon pourrait constituer un obstacle au choix fait par votre commission de privilégier le niveau de l'intercommunalité.

• En conséquence, elle vous propose un **amendement de suppression du paragraphe III** de cet article relatif aux comités régionaux de l'habitat. La commission des Affaires économiques a déposé un amendement identique à celui que votre commission vous propose d'adopter.

Votre commission vous propose d'adopter cet article ainsi modifié.

Art. 60 bis (nouveau)

Définition des objectifs d'utilité sociale

(art. L. 301-2-1 (nouveau) du code de la construction et de l'habitation)

I - Le texte adopté par l'Assemblée nationale

L'Assemblée nationale a adopté un amendement présenté par M. Patrick Rimbart, rapporteur, MM. Jean-Michel Marchand et Daniel Marcovitch ayant pour but de mieux définir les objectifs et les activités d'utilité sociale réalisés par des associations, des unions d'économie sociale ou des organismes sans but lucratif. Le nouvel article 60 bis crée un article L. 301-2-1 (nouveau) qui prévoit que ces différents organismes peuvent être agréés pour poursuivre ces activités de mise en œuvre du droit au logement, gérer des logements conventionnés privés, assurer l'accès au logement des ménages défavorisés et améliorer et adapter les conditions d'habitat des ménages ayant des ressources modestes ou des difficultés d'insertion sociale.

II - Les propositions de la commission des Affaires sociales

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

Art. 60 ter (nouveau)

Rapport d'évaluation des besoins en matière de logements

I - Le texte adopté par l'Assemblée nationale

L'Assemblée nationale a adopté, sur proposition de M. Patrick Rimbart, rapporteur, un amendement qui prévoit que le Gouvernement présentera au Parlement, tous les trois ans, un rapport d'évaluation territorialisé des besoins qualitatifs et quantitatifs en matière de logements.

II - Les propositions de la commission des Affaires sociales

Votre commission considère que ce rapport d'évaluation sera utile pour constater l'évolution des résultats des politiques du logement.

Elle vous propose donc d'adopter cet article sans modification.

Section 1

-

Le logement social

Art. 61 A (nouveau)

Congé de représentation des salariés siégeant dans les conseils d'administration des organismes HLM

I - Le texte adopté par l'Assemblée nationale

L'Assemblée nationale a adopté, contre l'avis du Gouvernement qui a invoqué la nécessité de consulter préalablement les partenaires sociaux, un article 61 A issu d'un amendement présenté par M. Denis Jacquat. Cet article modifie l'article L. 225-8 du code du travail relatif au congé de représentation prévu dans le cadre de la participation des salariés aux activités de certaines associations.

Il prévoit que l'employeur est tenu d'accorder le temps nécessaire aux salariés siégeant dans les conseils d'administration des organismes HLM pour participer aux réunions de ces instances, de ces commissions et aux missions qui leur étaient confiées.

II - Les propositions de la commission des Affaires sociales

- Votre commission partage tout à fait la préoccupation de notre collègue député, Denis Jacquat. Elle considère néanmoins que l'inscription de cette disposition à l'article L. 225-8 du code du travail relatif à certaines associations n'est pas souhaitable et qu'une insertion dans le code de la construction et de l'habitation devrait être privilégiée.

Par ailleurs, ce droit à absence ne devrait concerner que les séances plénières et non les séances des commissions et les missions pour lesquelles le salarié devrait être amené à obtenir l'accord de son employeur. Enfin, la question de l'indemnisation du salarié n'a pas été résolue par l'Assemblée nationale, un second amendement de M. Denis Jacquat n'ayant pas été adopté.

• Votre commission vous propose une nouvelle rédaction de cet article qui prendrait la forme d'un nouvel article L. 423-13 du code de la construction et de l'habitation. L'autorisation d'absence ne vaudrait que pour les séances plénières des organismes HLM et serait prise en charge financièrement, éventuellement de manière forfaitaire, par les organismes HLM. Cette nouvelle rédaction a reçu le plein accord de notre collègue député, Denis Jacquat.

Votre rapporteur a rappelé au cours du débat en commission que cet article ne devait pas être interprété comme remettant en cause la pratique en vigueur qui permet à l'ensemble des membres du conseil d'administration d'un organisme HLM de bénéficier d'une indemnité de présence. Il s'agit simplement dans ce cas de traiter de la situation particulière des salariés qui connaissent une relation de subordination juridique avec leur employeur et qui ne peuvent, de ce fait, s'absenter sans autorisation.

Votre commission vous propose d'adopter cet article ainsi modifié.

Art. 61

Objectifs et moyens des organismes HLM

*(art. L. 411-2, L. 411-3 nouveau et L. 411-4 nouveau
du code de la construction et de l'habitation)*

L'article 61 a pour objectif de compléter le chapitre unique du titre premier du livre IV « Habitations à loyer modéré » par des dispositions de principe sur le statut et la pérennité du logement social.

I - Le texte proposé par le Gouvernement

L'article 61 complète l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation. Il crée par ailleurs deux nouveaux articles numérotés L. 411-3 et L. 411-4.

• L'article L. 411-2 dans sa rédaction actuelle fixe la liste des organismes d'habitations à loyer modéré. On distingue ainsi six catégories qui se caractérisent par leur statut respectif :

- les offices publics d'aménagement et de construction (OPAC),
- les offices publics d'habitations à loyer modéré,

- les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré,
- les sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré,
- les sociétés anonymes de crédit immobilier,
- les fondations d'habitations à loyer modéré.

• Le **paragraphe I** de l'article 61 complète la rédaction de l'article L. 411-2 en considérant que les organismes d'habitations à loyer modéré bénéficient de dispositions fiscales et d'aides spécifiques de l'Etat au titre du service d'intérêt général que constituent la construction, l'acquisition, l'attribution et la gestion de logements locatifs destinés à des personnes dont les revenus sont inférieurs à des plafonds.

Par ailleurs, il est précisé que les organismes d'habitations à loyer modéré contribuent, dans le cadre de leurs compétences, à la réalisation des objectifs de la politique d'aide au logement définis à l'article L. 301-1.

Ces précisions permettent de mieux reconnaître le rôle des organismes d'habitations à loyer modéré dans la conduite de la politique du logement et des opérations de restructuration urbaine.

• Le **nouvel article L. 411-3** créé par le présent article comprend cinq alinéas ayant pour objet d'assurer le principe de pérennité de l'attribution sous plafonds de ressources de logements sociaux construits, acquis ou améliorés par des organismes d'habitations à loyer modéré, ceci alors même que ces logements feraient l'objet d'un transfert de propriété.

L'attribution de ces logements sociaux doit se faire sous condition de ressources et de minima et maxima de loyers fixés par l'autorité administrative dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat (*premier alinéa de l'article L. 411-3*).

Le droit au maintien dans les lieux dont bénéficient les locataires des organismes d'habitations à loyer modéré et les dispositions de l'article 115 de la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 *d'orientation relative à la lutte contre les exclusions* sont également applicables aux locataires de ces logements ayant changé de propriétaires. Le troisième alinéa de ce nouvel article prévoit une sanction de nullité de tout acte transférant la propriété conclu en violation de cette obligation tandis que le quatrième alinéa prévoit que le juge peut d'office ou à la demande de l'autorité administrative ordonner la réaffectation des lieux à leur usage antérieur (*deuxième alinéa de l'article L. 411-3*).

Des exceptions au principe de la pérennité de l'attribution sous plafonds de ressources des logements sociaux ayant changé de propriétaire sont prévues par le dernier alinéa. Elles concernent les logements occupés et vendus à leur locataires (art. L. 443-11, 1^{er} alinéa), les logements vacants vendus à des locataires du parc social du département concerné (idem 3^{ème} alinéa) et les logements vendus afin d'assurer l'équilibre économique et social d'un ou plusieurs ensembles d'habitations ou d'un quartier connaissant des difficultés particulières (idem, 5^{ème} alinéa). Il prévoit aussi que ce principe ne s'applique pas non plus dans trois autres cas :

- lorsque les logements ont été construits dans le cadre d'un bail à construction¹ ou d'un bail emphytéotique² après l'expiration de ce bail ;

- lorsqu'un office public d'aménagement et de construction (OPAC) prend à bail des logements vacants pour les donner en sous-location à des personnes physiques (art. L. 421-1, alinéa 13 tel qu'il résulte de la loi n° 98-87 du 19 février 1998) ;

- et lorsqu'une société anonyme coopérative de production d'habitations à loyer modéré réalise, pour le compte d'autres organismes d'habitations à loyer modéré, des prestations de services pour des missions rentrant dans l'objet social et la compétence territoriale de ces organismes (art. L. 422-3, alinéa 7).

Comme le reconnaît M. Patrick Rimbart, rapporteur au nom de la commission de la production et des échanges au nom de l'Assemblée nationale, les dispositions prévues par l'article 61 déroge profondément au principe selon lequel « *la propriété est le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois et les règlements* » (art. 544 du code civil).

Les limitations ainsi portées au droit de propriété sont justifiées par le fait que ces habitations ont été construites au moyen de fonds publics.

Ce dernier argument ne semble pourtant pas être déterminant, compte tenu par exemple du fait que ces contraintes limitent la valorisation des logements et constituent par conséquent autant de sources de moins-values fiscales. Comme le remarque par ailleurs M. Patrick Rimbart, ces dispositions apparaissent complexes à mettre en œuvre à l'encontre par exemple d'un propriétaire qui aurait acquis le logement précédemment vendu à son locataire du parc social.

¹ L'article L. 251-1 du code de la construction définit le bail à construction comme « le bail par lequel le preneur s'engage, à titre principal, à édifier des constructions sur le terrain du bailleur et à le conserver en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail ».

² Une emphytéose est une sorte de bail de longue durée (18 à 99 ans) qui confère au preneur un droit réel susceptible d'hypothèque.

• Le **nouvel article L. 411-4** prévoit qu'à la date de cessation d'effet d'une convention ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement prévue à l'article L. 351-2 portant sur des logements appartenant à un organisme d'habitations à loyer modéré l'ensemble des dispositions du chapitre unique du titre premier du livre IV du code de la construction et de l'habitation (art. L. 411-1 à L. 411-4) redeviennent applicables à ces logements.

II - Les modifications adoptées par l'Assemblée nationale

L'Assemblée nationale a adopté trois amendements à l'article 61. Un premier amendement a été présenté par M. Patrick Rimbart, rapporteur et Mme Janine Jambu. Après rectification, cet amendement a prévu de qualifier de mission de service public la mission de bailleur social des organismes HLM. A l'issue d'un débat, les auteurs de l'amendement ont renoncé à étendre les dispositions de pérennisation du statut de logements sociaux aux logements du SEM et à ceux de la SCIC et de ses filiales.

Le deuxième amendement adopté par l'Assemblée nationale à l'initiative de M. Daniel Marcovitch a prévu que les attributions de locaux commerciaux au pied des immeubles construits ou acquis par les organismes HLM se feront en tenant compte des objectifs de mixité urbaine et de mixité sociale du quartier ou de l'arrondissement où les immeubles se situent. Les propositions devront préalablement être soumises à l'avis consultatif du maire de la commune.

L'Assemblée nationale a enfin adopté un troisième amendement à l'article qui prévoit que l'union groupant les organismes HLM peut conclure des conventions avec l'Etat portant sur la gestion des organismes et sur les relations avec les occupants du parc social.

III - Les propositions de la commission des Affaires sociales

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

Art. 62

Régime des établissements publics d'habitations à loyer modéré

(art. L. 421-1, L. 421-2 et L. 421-3

du code de la construction et de l'habitation)

L'article 62 modifie le chapitre relatif aux compétences des offices publics d'aménagement et de construction (OPAC) et des offices publics d'habitations à loyer modéré (OPHLM).

I - Le texte proposé par le Gouvernement

L'article 62 est composé de trois paragraphes qui modifient le chapitre premier du titre II du livre IV du code de la construction et de l'habitation.

Le **premier paragraphe** insère un nouvel alinéa à l'article L. 421-1, modifié encore dernièrement par la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 qui détermine les missions des offices publics d'aménagement et de construction (OPAC).

Il appartiendra également aux OPAC, selon cette modification, de réaliser ou acquérir et améliorer, en vue de leur vente à titre de résidences principales, des logements destinés à des personnes de ressources modestes et respectant des prix de vente maxima fixés par l'autorité administrative, lorsqu'une offre satisfaisante de ces logements n'est pas assurée dans un îlot, un quartier ou dans le cadre d'une opération d'aménagement.

Cette nouvelle compétence reconnue aux OPAC par le projet de loi a pour conséquence de donner une portée législative à un principe réglementaire puisque l'article R. 421-4 du code de la construction et de l'habitation prévoyait déjà que les OPAC pouvaient « *réaliser en vue de la location ou de l'accession à la propriété les opérations prévues à l'article L. 411-1, ainsi que les opérations financées au moyen des formes spécifiques d'aides de l'Etat et de prêts accordés par l'Etat dans les cas prévus à l'article L. 351-2 et assurer les questions des immeubles acquis, construits ou aménagés aux mêmes fins, notamment en qualité de syndic* ».

La référence à l'article L. 411-1 permettait déjà d'inscrire ces opérations dans un cadre social puisqu'elles se devaient de répondre aux caractéristiques techniques et de prix de revient déterminées par décision administrative et destinées aux personnes et aux familles de ressources modestes.

Le **paragraphe II** réécrit entièrement l'article L. 421-2 qui prévoit dans sa rédaction actuelle que les OPAC sont créées par décret en Conseil d'Etat.

La nouvelle rédaction fait référence à un simple décret comme source juridique déterminant la création d'un OPAC. Elle prévoit que cette création doit faire l'objet d'une demande que trois autorités locales sont susceptibles de formuler :

- un ou plusieurs conseils municipaux ;
- un ou plusieurs conseils généraux ;
- l'organe délibérant d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat.

Le second alinéa de la nouvelle rédaction de cet article prévoit que le changement de collectivité territoriale ou d'établissement public de coopération intercommunale de rattachement d'un office public d'aménagement et de construction, le changement de son appellation, ainsi que la fusion de plusieurs établissements publics d'habitations à loyer modéré sont effectués sur demande concordante des organes délibérants des collectivités territoriales et des groupements concernés, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat.

Le **paragraphe III** modifie la rédaction du deuxième alinéa de l'article L. 421-4 du code de la construction et de l'habitation. Aujourd'hui, les offices publics d'habitations à loyer modéré sont créés par décret en Conseil d'Etat à la demande soit d'un conseil municipal, soit des conseils municipaux de communes, ayant à cet effet constitué un syndicat, soit d'un conseil général, soit du conseil d'un établissement public groupant des collectivités locales.

La nouvelle rédaction supprime la possibilité de créer des offices HLM. Elle se borne à préciser les règles applicables aux offices existants en les alignant sur celles des OPAC. A cet égard, elle prévoit que le changement de collectivité territoriale ou d'établissement public de coopération intercommunale de rattachement d'un office public HLM, le changement de son appellation, ainsi que la fusion de plusieurs établissements publics HLM sont effectués sur demande concordante des organes délibérants des collectivités territoriales de groupements concernés, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat.

II - Les modifications adoptés par l'Assemblée nationale

L'Assemblée nationale a adopté trois amendements à l'article 62. Elle a d'abord adopté un amendement rédactionnel de M. Patrick Rimbart, rapporteur.

Puis, elle a adopté contre l'avis du Gouvernement un amendement présenté par M. Patrick Rimbart, rapporteur et MM. Daniel Marcovitch et Dauge qui limite les interventions des organismes HLM en matière d'accèsion à la propriété à des quartiers répondant spécifiquement à des objectifs de renouvellement urbain.

Elle a enfin adopté un amendement présenté par M. Patrick Rimbart, rapporteur et Mme Janine Jambu qui aligne les modalités de création des offices publics HLM sur celles des offices publics d'aménagement et de construction.

III - Les propositions de la commission des Affaires sociales

Votre commission vous propose **deux amendements** à cet article.

- Le premier précise que les opérations d'accèsion sociale à la propriété des organismes HLM constituent un complément de leur activité locative.
- Le second supprime la disposition introduite par l'Assemblée nationale qui pourrait être interprétée comme limitant l'intervention des organismes HLM en matière d'accèsion à la propriété à des quartiers répondant spécifiquement aux objectifs du renouvellement urbain.

La commission des Affaires économiques a déposé des amendements identiques à ceux que votre commission vous propose d'adopter.

Votre commission des Affaires sociales vous propose d'adopter cet article ainsi amendé.

<p>Votre commission des Affaires sociales, saisie pour avis, n'a pas examiné les articles 62 bis et 62 ter relatifs à des dispositions statutaires de la fonction publique territoriale.</p>
--

Art. 63

Régime des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré

*(art. L. 422-2, L. 422-7, L. 422-8 et L. 422-8-1
du code de la construction et de l'habitation)*

Cet article comprend cinq paragraphes qui modifient le chapitre II du titre II du livre IV du code de la construction et de l'habitation.

I - Le texte proposé par le Gouvernement

Le **paragraphe I** précise les compétences des sociétés anonymes de HLM en matière d'accession sociale à la propriété.

Dans sa rédaction actuelle, l'article L. 422-2 prévoit que les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré ont pour objet, outre la réalisation, dans les conditions prévues par leurs statuts, des opérations prévues à l'article L. 411-1 :

- la réalisation de toutes les opérations d'aménagement définies par le code de l'urbanisme, soit pour leur compte avec l'accord de la ou des collectivités locales concernées, soit pour le compte de tiers lorsqu'elles ont été agréées à cet effet ;

- la réalisation, pour le compte d'autres organismes d'habitation à loyer modéré, de prestations de services afférentes à des missions rentrant dans l'objet social et la compétence territoriale desdits organismes et des organismes prestataires ;

- l'acquisition et la location à des organismes agréés par arrêté du représentant de l'Etat dans le département des hôtels, meublés ou non, destinés à l'hébergement temporaire de personnes en difficulté.

Le texte du projet de loi propose de compléter cette rédaction de manière semblable à ce qui a été proposé pour compléter l'article L. 421-1 du code de la construction et de l'habitation.

Les sociétés anonymes de HLM se verraient ainsi reconnaître à leur tour la possibilité de réaliser ou acquérir et améliorer, en vue de leur vente à titre de résidences principales, des logements destinés à des personnes de ressources modestes et respectant des prix de vente maxima fixés par l'autorité administrative, lorsqu'une offre satisfaisante de ces logements n'est pas assurée dans un îlot, un quartier ou dans le cadre d'une opération d'aménagement.

Le **paragraphe II** propose une nouvelle rédaction de l'article L. 422-7 du code de la construction et de l'habitation.

- Cet article L. 422-7 prévoit, dans sa rédaction actuelle, qu'en cas d'irrégularités graves, de faute grave dans la gestion ou de carence du conseil d'administration ou du directoire et du conseil de surveillance d'une société d'habitations à loyer modéré ou de crédit immobilier, le ministre chargé de la construction et de l'habitation peut, après avoir entendu les observations de la société ou celle-ci ayant été dûment appelée à les présenter, prononcer sa dissolution et nommer un liquidateur.

Les irrégularités ayant justifié la dissolution de sociétés d'habitations à loyer modéré et de crédit immobilier concernent la nature des opérations menées lorsqu'elles sont sans rapport avec leur vocation sociale, des irrégularités dans la présentation des comptes ou dans la passation des marchés publics ou encore des abus de biens sociaux.

- La nouvelle rédaction proposée pour cet article L. 422-7 du code de la construction et de l'habitation propose d'introduire une gradation dans l'échelle des sanctions qui puisse permettre à l'autorité administrative d'effectuer un contrôle efficace et proportionné.

Dans ces conditions, et après avoir constaté des cas d'irrégularités graves ou de faute grave de gestion commises par une société d'habitations à loyer modéré ou de crédit immobilier ou en cas de carence de son conseil d'administration, de son directoire ou de son conseil de surveillance, le ministre pourrait opter pour l'une des trois sanctions suivantes :

- retirer à l'organisme, pour une durée qui ne pourrait excéder cinq ans, la possibilité d'exercer une ou plusieurs de ses compétences,

- révoquer un ou plusieurs membres du conseil d'administration, du conseil de surveillance ou du directoire, cette révocation pouvant être assortie d'une interdiction de participer au conseil d'administration, au conseil de surveillance ou au directoire d'un organisme d'habitations à loyer modéré pendant une durée qui ne pourra excéder dix ans,

- dissoudre l'organisme et nommer un liquidateur. Le dernier alinéa de la nouvelle rédaction de cet article L. 422-7 dispose par ailleurs que, préalablement au prononcé d'une de ces sanctions, l'organisme et les personnes susceptibles d'être personnellement concernés sont mis en mesure de présenter leurs observations dans le délai d'un mois. Il est également prévu que les décisions prises seront communiquées au conseil d'administration ou au conseil de surveillance et au directoire de l'organisme, dès sa plus proche réunion.

Le **paragraphe III** modifie le régime de l'administration provisoire prévu par l'article L. 422-8 du code de la construction et de l'habitation.

- Dans sa rédaction actuelle, l'article L. 422-8 dispose que, dans les cas prévus à l'article L. 422-7, le ministre chargé du logement peut se borner à suspendre le conseil d'administration ou le conseil de surveillance et le directoire, ou ce dernier seulement, par arrêté motivé, et nommer un administrateur provisoire auquel est transféré, de plein droit, l'ensemble des pouvoirs du conseil d'administration ou du conseil de surveillance.

Le deuxième alinéa de cet article prévoit que la mission de l'administration provisoire prend fin, soit à la désignation d'un nouveau conseil d'administration ou d'un nouveau conseil de surveillance, par l'assemblée générale réunie au plus tard avant l'expiration d'un délai d'un an, renouvelable une fois à dater de la décision ministérielle, soit, à défaut de cette désignation, à la nomination d'un liquidateur par le ministre chargé de la construction et de l'habitation.

- La nouvelle rédaction proposée en remplacement du second alinéa de l'article L. 422-8 du code de la construction et de l'habitation a pour objectif de tirer les conséquences de lacunes de la législation apparues à l'occasion de mises sous administration provisoire, suivies d'une liquidation.

La nouvelle rédaction conserve le principe d'une durée d'un an, renouvelable une fois à compter de la décision ministérielle, de la durée de l'administration provisoire.

Trois principes sont par ailleurs mentionnés :

- pendant la durée de l'administration provisoire, et par dérogation aux dispositions des articles 180, 215 et 274 de la loi n° 66-537 du 24 juillet

1966 sur les sociétés commerciales¹, toute augmentation ou réduction du capital social ou toute cession d'action est soumise à l'agrément de l'administration provisoire, à peine de nullité ;

- lorsque la société fait l'objet d'un plan de redressement approuvé par le conseil d'administration de la caisse de garantie du logement locatif social, l'administrateur provisoire peut soumettre à l'assemblée générale extraordinaire, tout projet d'augmentation du capital social rendu nécessaire par le plan de redressement. En cas de refus de l'assemblée générale extraordinaire, la décision de procéder à l'augmentation de capital pourra être prise par le conseil d'administration de la caisse de garantie du logement locatif social ;

- pendant la durée de l'administration provisoire, l'assemblée générale ne peut désigner un nouveau conseil d'administration ou conseil de surveillance. A l'issue de la mission de l'administrateur provisoire, il est procédé soit à la désignation d'un nouveau conseil d'administration ou conseil de surveillance par l'assemblée générale soit à la dissolution de la société dans les modalités prévues à l'article L. 422-7.

Le **paragraphe IV** de cet article insère enfin un nouvel article L. 422-8-1 après l'article L. 422-8 du code de la construction et de l'habitation.

Cet article dispose que pendant la durée des opérations de liquidation consécutives à une dissolution prononcée dans les conditions prévues à l'article L. 422-7, toute opération portant sur le capital de la société out toute cession d'action est soumise à l'agrément du liquidateur, à peine de nullité.

¹ Le § I de l'article 180 de la loi n° 66-537 du 24 juillet 1966, dans sa rédaction issue de la loi n° 96-597 du 2 juillet 1996, dispose que « L'assemblée générale extraordinaire est seule compétente pour décider, sur le rapport du conseil d'administration ou du directoire, selon le cas, une augmentation de capital. Celle-ci s'effectue par l'émission de valeurs mobilières donnant accès, immédiat ou à terme, à une quotité du capital de la société. », alors que ses § 6 et 7 édictent respectivement qu'est réputée non écrite toute clause statutaire conférant au conseil d'administration ou au directoire, selon le cas, le pouvoir de décider l'augmentation de capital, et que les décisions prises en violation des dispositions du présent article sont nulles.

L'article 215 de cette loi, modifié en dernier lieu par l'article 41 de la loi n° 98-546 du 2 juillet 1998, fixe la règle selon laquelle « La réduction du capital est autorisée ou décidée par l'assemblée générale extraordinaire, qui peut déléguer au conseil d'administration ou au directoire, selon le cas, tous pouvoirs pour la réaliser. En aucun cas, elle ne peut porter atteinte à l'égalité des actionnaires. »

Enfin, son article 274 -modifié en dernier lieu par l'article 30 de la loi n° 98-546 du 2 juillet 1998- dispose que « Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de cession, soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, la cession d'actions à un tiers, à quelque titre que ce soit, peut être soumise à l'agrément de la société par une clause de statuts. »

Il dispose également que lorsque l'assemblée générale extraordinaire a refusé une cession d'actif proposée par le liquidateur, celui-ci ne peut procéder à cette cession qu'après autorisation de l'autorité administrative.

II - Les modifications adoptées par l'Assemblée nationale

L'Assemblée nationale a adopté quatre amendements à l'article 63 dont un amendement rédactionnel présenté par M. Patrick Rimbart, rapporteur.

Elle a également adopté un amendement déposé par M. Patrick Rimbart, rapporteur et M. Daniel Marcovitch semblable à celui adopté à l'article 62 et qui limitait l'intervention des organismes HLM en matière d'accession à la propriété à des quartiers répondant à des objectifs de renouvellement urbain.

Elle a enfin adopté deux amendements identiques présentés, l'un par M. Alain Cacheux, l'autre par M. Jean-Louis Damont, Mme Odile Saugues, MM. Philippe Decaudin, Jean-Pierre Dufau, Jean-Claude Perez, Kofi Yamgnane, Jacques Bascou, Jean-Pierre Balduyck, Roland Metzinger et Mme Geneviève Perrin-Gaillard.

Ces deux amendements ont pour objet de confirmer les compétences des sociétés anonymes coopératives de production HLM en matière d'accession à la propriété. Ils les autorisent en particulier à intervenir en tant que marchand de bien ou de constructeur de maisons individuelles et de recourir à des contrats de location-accession.

III - Les propositions de la commission des Affaires sociales

Votre commission des Affaires sociales vous propose d'adopter **deux amendements** semblables à ceux qu'elle vous a proposés pour l'article 62.

Le premier précise que les opérations d'accession sociale à la propriété des organismes HLM constituent un complément de leur activité locative.

Le second supprime la disposition introduite par l'Assemblée nationale qui pourrait être interprétée comme limitant l'intervention des organismes HLM en matière d'accession à la propriété à des quartiers répondant spécifiquement aux objectifs du renouvellement urbain.

La commission des Affaires économiques a présenté deux amendements identiques sur cet article 63.

Votre commission vous propose d'adopter cet article ainsi modifié.

Votre commission des Affaires sociales, saisie pour avis, n'a pas examiné l'article 63 bis relatif aux compétences des sociétés anonymes coopératives de production HLM en matière d'aménagement et de gestion locative.

Art. 63 ter (nouveau)

Conférence communale du logement

(art. L. 441-1-4, L. 441-5 et L. 441-2

du code de la construction et de l'habitation)

I - Le texte adopté par l'Assemblée nationale

L'Assemblée nationale a adopté un article additionnel issu d'un amendement présenté par le Gouvernement qui se propose selon M. Louis Besson, secrétaire d'Etat au Logement « *d'ouvrir aux communes qui comptent un grand nombre de logements sociaux sur leur territoire des moyens d'expression appropriés à cette réalité* ».

Le paragraphe I de cet article additionnel prévoit ainsi que les communes d'Ile-de-France comptant un grand nombre de logements sociaux pourront créer une conférence communale du logement. Cette conférence réunirait l'ensemble des autorités ou des organismes intéressés par la question du logement (maire, préfet, bailleurs sociaux, associations...).

Le paragraphe II prévoit que les conférences communales du logement pourront élaborer une charte communale du logement en vue d'harmoniser les politiques d'attribution de logements sociaux des bailleurs disposant d'un parc locatif sur le territoire communal.

Le paragraphe III prévoit la possibilité de créer une commission d'attribution sur demande d'un EPCI ou d'une commune lorsqu'un même organisme dispose de plus de 2.000 logements locatifs sociaux sur le territoire de l'EPCI ou de la commune.

Enfin, **le paragraphe IV** associe les EPCI concernés au fonctionnement de ces commissions d'attribution.

II - Les propositions de la commission des Affaires sociales

Votre commission observe que cet article additionnel reprend le dispositif qu'elle vous avait proposé d'adopter à l'occasion de l'examen de la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions et qui prévoyait la création de conférences communales du logement dans les communes dotées d'une zone urbaine sensible.

Votre commission se félicite que les arguments soulevés à l'époque par le Gouvernement pour s'opposer à cette proposition, comme celui de la trop grande complexité, ne présentent plus la même pertinence aujourd'hui.

Elle vous propose donc d'adopter cet article additionnel sans modification.

Art. 64

**Mise en gérance d'immeubles appartenant
à un organisme d'habitations à loyer modéré**
(*art. L. 442-9 du code de la construction et de l'habitation*)

I - Le texte proposé par le Gouvernement

Cet article complète l'article L. 442-9 du code de la construction et de l'habitation relatif à la mise en gérance d'immeubles appartenant à un organisme HLM.

L'article L. 442-9 du code de la construction et de l'habitation est actuellement composé d'un alinéa unique qui dispose que sauf autorisation administrative particulière, les offices et sociétés d'habitations à loyer modéré ne peuvent mettre leur immeuble en gérance.

Le nouvel alinéa ajouté à l'article L. 442-9 prévoit que lorsque la gérance d'un ou plusieurs immeubles est confiée à un autre organisme d'habitations à loyer modéré ou à une société d'économie mixte de construction et de gestion de logements locatifs sociaux, le gérant peut bénéficier de toutes les délégations nécessaires à l'accomplissement de sa mission.

M. Patrick Rimbart¹, rapporteur au nom de la commission de la production et des échanges de l'Assemblée nationale, a considéré que la rédaction de cet article présentait des problèmes de forme, comme de fond.

¹ *Rapport n° 2229 au nom de la commission de la production et des échanges de l'Assemblée nationale sur le projet de loi relatif à la solidarité et au renouvellement urbain, M. Patrick Rimbart, rapporteur, p. 308.*

Sur la forme, il a considéré que la juxtaposition dans la nouvelle rédaction de deux alinéas pouvant paraître contradictoires n'était pas heureuse. Sur le fond, il a estimé que la rédaction proposée manquait de précision. Il a souligné tous les problèmes que cette situation pourrait poser en matière de comptabilité et de procédure de passation des marchés publics.

II - Les modifications adoptées par l'Assemblée nationale

L'Assemblée nationale a adopté un amendement présenté par M. Patrick Rimbart, rapporteur, qui prévoit que les organismes HLM peuvent également être autorisés à prendre en gérance des logements appartenant à des sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements locatifs sociaux ou à des collectivités territoriales et bénéficier également, pour ce faire, de toutes les délégations nécessaires à l'accomplissement de cette mission.

On peut observer que l'Assemblée nationale n'a pas répondu aux questions posées par le rapporteur notamment en ce qui concerne la coexistence de régimes juridiques différents.

III - Les propositions de la commission des Affaires sociales

Votre commission vous propose d'adopter cet article sans modification, considérant qu'il permet de faciliter au niveau local une certaine unité de gestion au sein du parc HLM.

Art. 64 bis (nouveau)

Procédure d'attribution des logements sociaux dans le cadre d'une convention de gérance

I - Le texte adopté par l'Assemblée nationale

L'Assemblée nationale a adopté un article additionnel issu d'un amendement présenté par M. Patrick Rimbart qui complète l'article L. 441-2 du code de la construction et de l'habitation afin de prévoir que, lorsqu'une convention de gérance confie au gérant l'attribution des logements, le président de la commission d'attribution de l'organisme ayant confié la gérance des immeubles est membre de droit de la commission d'attribution de l'organisme gérant.

II - Les propositions de la commission des Affaires sociales

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

Art. 64 ter (nouveau)

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

Accession à la propriété des locataires de logements HLM

I - Le texte adopté par l'Assemblée nationale

L'Assemblée nationale a adopté un article additionnel issu d'un amendement présenté par M. Alain Cacheux tendant à faciliter l'accession à la propriété des locataires de logements HLM en favorisant la formule de la location-accession. Il s'agit pour l'auteur de cet amendement de renforcer fortement un dispositif existant en complétant l'article L. 443-7. Cet article crée également un article L. 443-7-1 qui prévoit que les organismes HLM pourront céder des logements construits ou acquis depuis plus de dix ans à des sociétés civiles immobilières de location, dont les seuls associés sont les organismes HLM et les locataires de ces logements HLM.

II - Les propositions de la commission des Affaires sociales

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

Art. 64 quater (nouveau)

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

Autorité compétente pour réglementer les prêts aidés en accession à la propriété

I - Le texte adopté par l'Assemblée nationale

Cet article additionnel modifie l'article L. 443-11 du code de la construction et de l'habitation définissant les catégories des bénéficiaires possibles pour l'achat d'un logement HLM. Il prévoit qu'à défaut du locataire lui-même ou de son conjoint, ses ascendants ou ses descendants peuvent prétendre à l'achat de ce logement si leurs ressources ne dépassent pas un certain niveau.

Cet article supprime la référence désormais obsolète aux prêts en accession à la propriété (PAP) pour l'évaluation de ce plafond de ressources afin de confier à l'autorité administrative le soin de fixer ces plafonds.

II - Les propositions de la commission des Affaires sociales

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

Section 2

-

La solidarité entre organismes de logement social

Art. 65

Inscription d'une hypothèque légale au bénéfice de la Caisse des dépôts et consignations

(art. L. 431-1 du code de la construction et de l'habitation)

L'article 65 complète l'article L. 431-1 du code de la construction et de l'habitation en prévoyant l'inscription d'une hypothèque légale au bénéfice de la Caisse des dépôts et consignations sur les immeubles locatifs sociaux faisant l'objet de ses prêts.

I - Le texte proposé par le Gouvernement

L'article L. 431-1 du code de la construction et de l'habitation, tel qu'il résulte de l'article 79 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, définit le régime de la garantie financière des prêts consentis aux organismes d'habitations à loyer modéré.

Lorsque le paiement des annuités afférent à leur remboursement n'est pas garanti par une collectivité locale, un établissement public groupant des collectivités locales, une chambre de commerce et d'industrie ou par un engagement du fonds de garantie créé à cet effet, la créance en principal, intérêts et accessoires de l'Etat ou des établissements prêteurs qui lui sont substitués, est gagée par une hypothèque légale sur les immeubles. Cette hypothèque s'étend à l'ensemble des constructions édifiées à l'aide des prêts et aux terrains sur lesquels elles sont implantées.

La radiation de l'hypothèque est effectuée sur mainlevée de l'autorité administrative ou du représentant légal de l'établissement prêteur.

Cet article prévoit également que la caisse de garantie du logement social est subrogée, à compter du 1^{er} janvier 1986, dans l'hypothèque prise par les sociétés de crédit immobilier comme garantie des prêts qu'elles consentent au moyen des avances accordées jusqu'à cette date par la caisse de prêts aux organismes d'habitations à loyer modéré. La Caisse des dépôts et consignations est subrogée dans l'hypothèque prise par ces sociétés comme garantie des prêts qu'elles consentent au moyen des avances accordées par cette caisse.

Le **paragraphe I** de cet article complète le dernier alinéa de l'article L. 431-1 en précisant qu'à compter de l'entrée en vigueur de la loi, aucune nouvelle inscription d'hypothèque légale ne pourra être demandée au profit du fonds de garantie.

Le **paragraphe II** ajoute un alinéa à cet article. Celui-ci prévoit que lorsqu'elle consent un prêt pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration de logements locatifs sociaux, la Caisse des dépôts et consignations peut inscrire, en garantie de sa créance en principal, intérêts et accessoires, une hypothèque légale sur les immeubles faisant l'objet du prêt.

II - Les modifications adoptées par l'Assemblée nationale

L'Assemblée nationale a adopté cet article sans modification.

III - Les propositions de la commission des Affaires sociales

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

Art. 66

Contrôle des organismes

(art. L. 451-1 du code de la construction et de l'habitation)

Cet article modifie l'intitulé du titre V du livre IV du code de la construction et de l'habitation et complète l'article L. 451-1, afin de préciser le champ, l'objet et les modalités du contrôle.

Il introduit, par ailleurs, dans le code de la construction et de l'habitation, un nouvel article L. 451-2-1 qui précise la notion d'entrave au

contrôle et introduit dans le domaine législatif les sanctions pour l'attribution de logements HLM à des personnes dont les revenus excèdent les plafonds de ressources.

I - Le texte proposé par le Gouvernement

Le **paragraphe I** modifie l'intitulé du titre V du livre IV du code de la construction et de l'habitation. Il remplace le mot « Contrôle » par les mots « Contrôle, redressement des organismes et garantie de l'accès sociale à la propriété ».

Le **paragraphe II** reprend l'intitulé « contrôle » pour le seul chapitre unique qui devient le chapitre premier comprenant les articles L. 451-1 à L. 451-7. On observe que l'article 67 du projet de loi crée, quant à lui un chapitre II au titre V du livre IV intitulé « Caisse de garantie du logement locatif social et redressement des organismes », ce qui explique les modifications apportées par les deux premiers paragraphes de cet article 66.

Le **paragraphe III** modifie et complète l'article L. 451-1 du code de la construction et de l'habitation.

Dans sa rédaction actuelle, l'article L. 451-1 du code de la construction et de l'habitation prévoit que les organismes d'habitations à loyer modéré, les sociétés civiles constituées sous l'égide de sociétés de crédit immobilier et les sociétés coopératives de construction bénéficiant de prêts accordés dans le cadre de la législation sur les habitations à loyer modéré sont soumis au contrôle de l'administration.

Il en est de même des sociétés coopératives de construction, des sociétés de bains-douches agréées, des sociétés et unions de sociétés mutualistes et des associations reconnues d'utilité publique (livre IV, titre III, chapitre II, art. L. 432-1 et suiv.) en ce qui concerne les opérations pour lesquelles ils ont obtenu un prêt de l'Etat, de la Caisse de prêts aux organismes d'habitations à loyer modéré ou de la Caisse des dépôts et consignations en application du 3° de l'article L. 351-2.

Ce contrôle porte également sur les groupements d'intérêt économique constitués en application de l'ordonnance n° 67-821 du 23 septembre 1967, qui comprennent au moins un organisme d'habitations à loyer modéré parmi leurs membres.

• La nouvelle rédaction du deuxième alinéa de cet article L. 451-1 que propose le a) du paragraphe III de cet article prévoit que toute société, association, collectivité ou organisme, quel qu'en soit le statut, exerçant une

activité de construction ou de gestion de logements sociaux est soumis au même contrôle concernant ces logements lorsque ceux-ci ont fait l'objet soit d'une subvention ou d'un prêt aidé, réglementé par l'Etat ou conventionné soit d'un avantage fiscal lié à leur caractère de logement social. Pour les besoins exclusifs de ce contrôle, la nouvelle rédaction de cet alinéa prévoit également que l'administration peut obtenir de la société, l'association, la collectivité ou l'organisme contrôlé, au cas où il exerce d'autres activités, communication de tout document se rapportant à ces activités.

Cette rédaction devrait désormais assujettir au contrôle de l'administration les sociétés d'économie mixte ainsi que les associations intermédiaires oeuvrant dans le domaine de la construction ou de la gestion de logements sociaux.

M. Patrick Rimbart, rapporteur au nom de la commission de la production et des échanges de l'Assemblée nationale, observe¹ que cette nouvelle rédaction pourrait éventuellement concerner le dispositif de l'avantage fiscal lié à « l'amortissement Besson » créé par l'article 96 de la loi n° 98-1266 du 30 décembre 1998.

• Le b) du paragraphe III complète l'article L. 451-1 par cinq alinéas prévoyant :

1/ l'objet du contrôle qui est de vérifier l'emploi conforme à leur objet des subventions, prêts ou avantages consentis par l'Etat ainsi que le respect par les organismes contrôlés des dispositions législatives et réglementaires qui régissent leur mission de construction et de gestion du logement social. Il est précisé que l'administration peut également procéder à une évaluation d'ensemble de l'activité consacrée à cette mission, dans ses aspects administratifs, techniques, sociaux, comptables et financiers.

2/ les modalités du contrôle qui s'effectue sur pièces et sur place par des fonctionnaires habilités à cet effet.

3/ les procédures mises en œuvre qui prévoient l'information préalable de l'organisme à contrôler et les prérogatives des contrôleurs.

4/ les conséquences du contrôle qui prévoient un rapport qui peut faire l'objet d'observations de la part de l'organisme contrôlé avant d'être finalement rendu définitif et communiqué aux organes de direction de l'organisme.

¹ Rapport n° 2229 au nom de la commission de la production et des échanges de l'Assemblée nationale sur le projet de loi relatif à la solidarité et au renouvellement urbain, M. Patrick Rimbart, rapporteur, p. 308.

5/ les suites du rapport à travers la mise en demeure par l'autorité administrative de l'organisme contrôlé, de procéder, dans un délai déterminé, à la rectification des irrégularités ou carences constatées.

Il est à noter que M. Patrick Rimbert, rapporteur au nom de la commission de la production et des échanges de l'Assemblée nationale, s'est interrogé sur « *la nécessité d'un encadrement procédural aussi méticuleux, alors que ce dispositif participe de missions qu'exercent traditionnellement les corps de contrôle de l'administration comme l'Inspection générale des finances (IGF), l'Inspection générale des affaires sociales (IGAS) ou la Mission d'inspection du logement social (MILOS)* »¹.

Le paragraphe IV de cet article abroge le deuxième alinéa de l'article L. 451-2. Cet alinéa prévoit que tout refus de communication de documents demandés par l'administration dans le cadre d'un contrôle entraîne, à la charge de son auteur, une amende de 60.000 francs.

Le paragraphe V introduit un nouvel article L. 451-2-1 dans le code de la construction et de l'habitation qui définit le nouveau régime des sanctions.

Le premier alinéa de ce nouvel article L. 451-2-1 prévoit que le fait de faire obstacle au contrôle de l'administration rend passible, après une mise en demeure restée infructueuse, la personne morale contrôlée, d'une amende de 100.000 francs au maximum. Il précise que la pénalité est recouvrée au profit de l'Etat comme les créances étrangères à l'impôt et au domaine.

Le second alinéa de ce nouvel article L. 451-2-1 prévoit que, lorsqu'un organisme ne respecte pas, pour un ou plusieurs logements, les règles d'attribution et d'affectation, l'autorité administrative peut, après l'avoir mis en mesure de présenter ses observations, lui infliger une sanction pécuniaire d'un montant qui ne peut excéder l'équivalent de dix-huit mois du loyer en principal du ou des logements concernés, ceci sans préjudice de la restitution, le cas échéant, de l'aide publique.

II - Le texte adopté par l'Assemblée nationale

L'Assemblée nationale a adopté un amendement présenté par M. Patrick Rimbert qui vise à assurer la transparence de la procédure en assortissant le rapport d'inspection, dans le cadre du respect de la procédure contradictoire, des observations de l'organisme contrôlé.

¹ Rapport n° 2229 au nom de la commission de la production et des échanges de l'Assemblée nationale sur le projet de loi relatif à la solidarité et au renouvellement urbain, M. Patrick Rimbert, rapporteur, p. 314.

III - Les propositions de la commission des Affaires sociales

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

Art. 67

Caisse de garantie du logement locatif social

Cet article crée une caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) dont la mission est de garantir des emprunts et de contribuer à la prévention des difficultés financières et au redressement des HLM et des sociétés d'économie mixte (SEM). Il introduit dans le code de la construction et de l'habitation plusieurs articles nouveaux qui précisent l'organisation, les ressources, ainsi que les compétences de ce nouvel organisme qui se substitue à l'actuelle Caisse de garantie du logement social (CGLS).

I - Le texte proposé par le Gouvernement

L'article 67 du projet de loi crée un chapitre II intitulé « *Caisse de garantie du logement locatif social et redressement des organismes* » dans le titre V du livre IV du code de la construction et de l'habitation. Ce chapitre comprend sept articles nouveaux.

Aujourd'hui les dispositions relatives à la caisse de garantie du logement social (CGLS) sont rassemblées dans les articles L. 431-1, L. 431-2 et L. 431-3.

La caisse de garantie du logement social a été créée par le décret n° 95-1449 du 30 décembre 1985.

Cet établissement public a remplacé la caisse des prêts aux HLM afin d'exercer trois types de fonctions :

- assurer le financement du logement social en portant les prêts accordés par la caisse des prêts aux HLM. Cette fonction n'est plus exercée aujourd'hui ;

- garantir en dernier ressort les prêts accordés par la caisse des prêts aux HLM en cas de refus constaté de la part des collectivités locales ou des

chambres consulaires. Il convient d'observer qu'actuellement, 95 % des opérations obtiennent la garantie des collectivités locales.

- aider les organismes en difficulté en lieu et place de la caisse de prêts aux HLM sous forme d'aide directe aux organismes en difficulté ou d'allégement ponctuel de la dette liée aux prêts locatifs aidés. Depuis 1990, ce mécanisme a pris la forme d'une procédure d'aide au redressement, dans le cadre de plans faisant l'objet d'engagements de la part de l'ensemble des parties. Cette procédure a d'abord été financée par une dotation de 1,2 milliard de francs à la caisse de garantie.

Depuis la fin de l'année 1998, la caisse de garantie du logement social doit financer les plans de redressement sur ses propres ressources, ce qui devient aujourd'hui de plus en plus difficile compte tenu de la montée en puissance de l'activité d'aide au redressement.

Le Gouvernement a décidé de recapitaliser la caisse de garantie du logement social à hauteur de 300 millions de francs fin 1999. La caisse des dépôts et consignations devrait apporter sa contribution à hauteur de 600 millions de francs à la fin du premier trimestre 2000. Enfin, une ressource pérenne devrait compléter le plan de financement de cette institution et se substituer à l'actuelle redevance et à la taxe sur les surloyers.

• L'article L. 452-1 du code de la construction et de l'habitation créé par cet article 67 institue la caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS). Cet établissement public national à caractère administratif aura plusieurs missions :

- gérer un fonds de garantie de prêts au logement social ;

- contribuer par des concours financiers à la prévention de difficultés financières et au redressement des organismes d'habitations à loyer modéré et des sociétés d'économie mixte, dans le cadre de leurs interventions en matière de location sociale ;

- concourir, par ses participations aux frais de l'union et des fédérations groupant les organismes d'habitation à loyer modéré et aux frais de la fédération groupant les sociétés d'économie mixte, à assurer leur meilleur fonctionnement, la coordination de leurs activités, leurs investissements pour le développement des actions en faveur du logement social, en particulier la prévention des difficultés des organismes ;

- aides des organismes agréés à développer l'information en faveur du logement social.

• L'article L. 452-2 prévoit que les représentants de l'Etat disposeront de la majorité des sièges au conseil d'administration de la caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) et que les représentants des organismes d'habitation à loyer modéré disposeront de la majorité des sièges restants.

Le second alinéa de ce nouvel article dispose par ailleurs que le conseil d'administration élira en son sein un président parmi les représentants des organismes d'habitations à loyer modéré. Il convient d'observer que le détail de la composition de ce conseil est renvoyé à un décret en Conseil d'Etat par le nouvel article L. 452-7.

• L'article 67 crée également un nouvel article L. 452-3 qui précise les ressources dont pourra disposer la nouvelle caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS). Celles-ci sont assez proches de celles dont pouvait bénéficier la caisse de garantie du logement social (CGLS).

Ces ressources sont au nombre de cinq et comprennent :

- les dotations en capital ou autres concours apportés par l'Etat ou la caisse des dépôts et consignations ;

- les rémunérations perçues ou contreparties des garanties accordées au titre du fonds de garantie ;

- les cotisations et majorations versées en application des articles L. 452-4 et L. 452-5 ;

- les dons et legs ;

- les produits de placements et de prêts, ainsi que des reversements des concours financiers visés à l'article L. 452-1.

• L'article L. 452-4 prévoit qu'au titre de leur activité locative sociale, les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte versent, au premier trimestre de chaque année, une cotisation à la caisse de garantie du logement locatif social.

Cette cotisation a pour assiette les loyers appelés au cours du dernier exercice clos pour les logements à usage locatif et les logements foyers leur appartenant, construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'Etat ou faisant l'objet des conventions régies par le chapitre III du titre V du livre III.

Elle est réduite d'un montant proportionnel au nombre de bénéficiaires des aides prévues aux articles L. 542-1 et L. 831-1 du code de la sécurité sociale et L. 351-1 du code de la construction et de l'habitation. Le nombre d'allocataires s'apprécie au 31 décembre du dernier exercice clos.

Le taux de la cotisation, qui ne peut excéder 1,5 % et le montant de la réduction par allocataire sont fixés par arrêté des ministres chargés du logement et de l'économie.

Le texte de cet article prévoit que cette cotisation est recouvrée et contrôlée selon les mêmes procédures et sous les mêmes sanctions, garanties, sûretés et privilèges que la taxe sur la valeur ajoutée.

- L'article L. 452-6 prévoit que, sur sa demande, la caisse de garantie du logement locatif social peut obtenir de l'autorité administrative compétente et des organismes payeurs des aides les éléments d'information nécessaires à la vérification des cotisations qui lui sont dues.

- L'article L. 452-7 complète les articles précédents. Il prévoit notamment, dans son premier alinéa, qu'un décret en Conseil d'Etat détermine les modalités d'application du présent chapitre et notamment les conditions de gestion et de fonctionnement de la caisse de garantie de logement locatif social, les conditions d'allocation et l'importance des contributions financières prévues au troisième alinéa de l'article L. 452-1

Son second alinéa précise que les dispositions des articles L. 452-4 à L. 452-6 entreront en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2001.

II - Le texte adopté par l'Assemblée nationale

L'Assemblée nationale a adopté quatre amendements pour cet article 67, dont un amendement de précision déposé par le Gouvernement.

Le deuxième amendement adopté, déposé par M. Patrick Rimbart, a modifié la composition du conseil d'administration de la caisse pour prévoir une représentation à parité des représentants de l'Etat et des représentants de l'Union nationale des fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré et de la fédération des SEM auxquels un sous-amendement a ajouté des élus des collectivités territoriales.

Le troisième amendement, déposé par M. Patrick Rimbart, rapporteur, avait pour objet d'éviter que les charges locatives des logements foyers conventionnés ne soient intégrées dans l'assiette de la cotisation à la CGLS.

Le dernier amendement adopté à cet article, également présenté par M. Patrick Rimbart, rapporteur, avait pour objet d'exclure les logements non conventionnés des SEM de l'assiette de la cotisation à la CGLS et d'y inclure les loyers des logements sociaux.

III - Les propositions de la commission des Affaires sociales

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

Art. 68

Garantie des opérations d'accèsion à la propriété

Les trois paragraphes de cet article 68 ont pour objet d'assurer la garantie des risques financiers pris par les organismes d'habitations à loyer modéré lors de la réalisation ou l'acquisition et l'amélioration de constructions, en vue de leur vente à titre de résidences principales.

I - Le texte proposé par le Gouvernement

Le paragraphe I crée dans le titre V du livre IV du code de la construction et de l'habitation un chapitre III rédigé comme suit : « *Garantie des opérations d'accèsion à la propriété* ».

Ce nouveau chapitre est composé de trois nouveaux articles.

- L'article L. 453-1 crée un fonds chargé de garantir les risques financiers pris par les organismes d'habitations à loyer modéré lors de la réalisation ou l'acquisition et l'amélioration de constructions, en vue de leur vente à titre de résidences principales. Ce fonds, dénommé « *Fonds pour l'accèsion à la propriété HLM* », est géré par une société dont les actionnaires sont l'union et les fédérations groupant les organismes d'habitations à loyer modéré. Les statuts de cette société sont approuvés par décret. Des commissaires du Gouvernement assistent au conseil d'administration de cette société.

Les ressources de ce fonds proviennent des contributions versées par les organismes réalisant des opérations de réalisation ou d'acquisition-amélioration et les actionnaires de la société de gestion.

Afin d'assurer le fonctionnement normal du fonds, la société chargée de sa gestion est appelée à émettre son avis sur toute opération préalablement à sa réalisation en vue de limiter les risques encourus.

Par ailleurs, un organisme d'habitations à loyer modéré de quelque nature que ce soit ne peut contracter un prêt pour la réalisation d'une opération sans avoir reçu au préalable un avis favorable de la société de gestion.

Enfin, un décret pris après consultation du conseil d'administration de la société de gestion fixera notamment les règles relatives au fonctionnement administratif et financier du fonds, son mode d'alimentation, les normes de gestion destinées à garantir sa solvabilité et l'équilibre de sa structure financière et les ratios de couverture des risques.

On peut observer que ce mécanisme de sécurisation s'inspire du fonctionnement du « *Fonds de garantie à l'accession sociale* » (FGAS) qui gère, pour le compte de l'Etat, la garantie que celui-ci accorde aux prêts à l'accession sociale et à certains prêts à 0 %.

Le paragraphe II de cet article 68 retire les organismes d'habitations à loyer modéré de la liste des opérateurs dispensés de faire application des dispositions de l'article L. 222-1 du code de la construction et de l'habitation.

Le paragraphe III retire ces mêmes organismes de la liste des personnes exemptées de fournir la garantie prévue au *h* de l'article L. 222-3 quand elles agissent comme promoteurs liés par un contrat de promotion immobilière, ou par l'écrit prévu aux articles L. 212-10 et L. 213-6.

II - Le texte adopté par l'Assemblée nationale

L'Assemblée nationale a adopté un amendement présenté par MM. Philippe Decaudin, Jean-Louis Dumont, Mme Odile Saugues et MM. Kofi Yamgnane, Jean-Pierre Balduyck et Roland Metzinger qui crée un article L. 453-2 du code de la construction et de l'habitation qui prévoit que les activités se rapportant à une opération d'accession à la propriété doivent faire l'objet d'une comptabilité distincte dans les écritures de chaque organisme HLM.

Ce faisant, il s'agit d'éviter que le poids d'un sinistre relatif à une opération d'accession à la propriété soit supporté par les locataires de ce même organisme. L'Assemblée nationale a également adopté un amendement présenté par les mêmes auteurs créant un article L. 453-3 du code de la construction et de l'habitation ayant pour conséquence de soumettre les organismes HLM, pour leurs activités d'accession à la propriété, aux règles de droit commun en matière de promotion immobilière en les obligeant à souscrire un contrat de promotion immobilière, défini aux articles L. 221-1 à L. 221-7 du code de la construction et de l'habitation. Cet alignement sur le droit commun devrait renforcer les garanties offertes à l'accédant.

On peut rappeler qu'un contrat de promotion immobilière est un mandat d'intérêt commun par lequel un « *promoteur immobilier* » s'engage envers un maître d'ouvrage à faire procéder, pour un prix convenu et au moyen de contrats de louage d'ouvrage, à la réalisation d'un programme de

construction d'un ou plusieurs édifices ainsi qu'à la réalisation des opérations juridiques, administratives et financières afférentes.

III - Les propositions de la commission des Affaires sociales

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

Art. 69

Contrôle des sociétés d'économie mixte (SEM) des départements d'outre-mer

(art. L. 472-1-2 du code de la construction et de l'habitation)

Cet article de cohérence applique aux sociétés d'économie mixte (SEM) des départements d'outre-mer, les dispositions introduites en matière de contrôle au chapitre premier intitulé « *Contrôle* » du titre V du livre IV, ainsi que la cotisation prévue à l'article L. 452-4.

I - Le texte proposé par le Gouvernement

Le paragraphe I de l'article 69 applique aux sociétés d'économie mixte des départements d'outre-mer les dispositions introduites en matière de contrôle au chapitre I du titre V du livre IV du code de la construction et de l'habitation.

Le paragraphe II de l'article 69 insère un article nouveau au code de la construction et de l'habitation, qui assujettit les sociétés d'économie mixte à la cotisation au bénéfice de la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) prévue à l'article L. 452-4.

II - Les modifications adoptés par l'Assemblée nationale

L'Assemblée nationale a adopté un amendement rédactionnel présenté par M. Patrick Rimbart, rapporteur.

III - Les propositions de la commission des Affaires sociales

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

Art. 70

Solidarité entre les sociétés d'économie mixte

I - Le texte proposé par le Gouvernement

Cet article 70 modifie le chapitre unique du titre VIII « Dispositions relatives aux sociétés d'économie mixte » du livre IV du code de la construction et de l'habitation afin d'y introduire les modifications organisant la solidarité entre les organismes.

L'article L. 481-1-1 (nouveau) prévoit l'assujettissement des sociétés d'économie mixte à la cotisation prévue à l'article L. 452-4 (nouveau).

L'article L. 481-1-1 soumet les sociétés d'économie aux règles nouvellement introduites pour les organismes d'habitations à loyer modéré. Il prévoit ainsi que « les sociétés d'économie mixte versent à la Caisse de garantie du logement locatif social la cotisation prévue à l'article L. 452-4 » et que les dispositions des articles L. 452-5 à L. 452-7 leur sont applicables.

Par ailleurs, les sociétés d'économie mixte exerçant une activité de construction ou de gestion de logements sociaux sont soumises au contrôle de l'administration dans les conditions prévues aux articles L. 451-1, L. 451-2 et L. 451-2-1. Ces sociétés restent soumises à des obligations comptables particulières fixées par le comité de la réglementation comptable et leur activité locative sociale doit faire l'objet d'une comptabilité distincte.

II - Les modifications adoptées par l'Assemblée nationale

L'Assemblée nationale a adopté cet article sans modification.

III - Les propositions de la commission des Affaires sociales

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

Art. 71

Abrogation de l'article 302 bis ZC du code général des impôts

Cet article abroge plusieurs dispositions qui ne sont plus justifiées du fait des nouvelles dispositions adoptées par le projet de la loi.

I - Le texte proposé par le Gouvernement

L'article 302 bis ZC du code général des impôts institue une contribution annuelle sur les logements à usage locatif, qui entrent dans le champ d'application du supplément de loyer prévu à l'article L. 441-3 du code de la construction et de l'habitation.

Il convient de rappeler que cette contribution est due lorsque, au titre de l'avant-dernière année précédant l'année d'imposition, les revenus nets imposables de l'ensemble des personnes vivant au foyer au 1^{er} janvier de l'année d'imposition excèdent de 40 % les plafonds de ressources pour l'attribution des logements sociaux prévus à l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation. Son tarif (par logement) est fixé à :

- 2.500 francs pour les logements situés à Paris et dans les communes limitrophes ;

- 2.100 francs pour les logements situés dans les autres communes de l'agglomération de Paris, les communes des zones d'urbanisation et des villes nouvelles de la région d'Ile-de-France ;

- 1.700 francs pour les logements situés dans le reste de la région d'Ile-de-France, les agglomérations et communautés urbaines de plus de cent mille habitants, les zones d'urbanisation et les villes nouvelles hors de la région d'Ile-de-France ;

- 400 francs pour les logements situés dans les départements d'outre-mer et sur le reste du territoire national ;

et est majoré de 50 % (respectivement, de 100 %) pour les logements occupés au 1^{er} janvier de l'année d'imposition lorsque les revenus nets imposables au titre de l'avant-dernière année précédant l'année d'imposition de l'ensemble des personnes vivant au foyer excèdent de plus de 60 % (respectivement, 80 %) les plafonds.

Le **paragraphe I** de l'article 71 du projet de loi abroge cet article du code général des impôts, en contrepartie de la cotisation instituée par

l'article L. 452-4 (nouveau) au profit de la Caisse de garantie du logement locatif social.

Le **paragraphe II** prévoit également la disparition de la redevance versée par les sociétés d'économie mixte à la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) à compter du 31 décembre 2000.

II - Les modifications adoptées par l'Assemblée nationale

L'Assemblée nationale a adopté deux amendements à l'article 71.

Le premier présenté par Mme Janine Jambu, MM. Jean Valleix, Roger Meï, Gilbert Biessy, Claude Billard et les membres du groupe communiste et apparentés a été adopté contre l'avis du Gouvernement. Il relève le seuil de déclenchement pour l'application du supplément de loyer de solidarité aux personnes logées en HLM et dont les ressources dépassent un certain niveau.

Le seuil facultatif de déclenchement s'appliquerait, dès lors que les ressources des locataires dépasseraient de 20 %, au lieu de 10 %, les plafonds de ressources fixés pour l'attribution du logement. Le seuil de déclenchement automatique serait atteint dès lors que les ressources dépasseraient de 60 %, au lieu de 40 %, les plafonds de ressources.

Le second amendement est un amendement de conséquence présenté par M. Patrick Rimbert, rapporteur, qui supprime les articles L. 451-3, L. 451-4, L. 481-1 et L. 481-2 du code de la construction et de l'habitation.

III - Les propositions de la commission des Affaires sociales

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

Section 3

-

L'insalubrité et l'état de péril

Sous-section 1

-

Les immeubles insalubres

En 1996, il subsistait encore 935.000 logements « sans confort de base », c'est-à-dire étant dépourvus à la fois de l'eau courante, d'un WC et d'installations sanitaires, selon les données rassemblées par l'INSEE dans son enquête « logement » et par le secrétariat d'Etat au logement. Ce « parc » représente 4,1 % des 23,3 millions de logement recensés alors que cette même proportion s'élevait encore à 15 % en 1984. On peut donc considérer que des progrès ont été accomplis en l'espace d'une quinzaine d'années. On peut également estimer que le caractère minimal des normes exigées pour déterminer le caractère confortable d'un logement aurait dû permettre la disparition du « stock » de logements « sans confort de base ».

La persistance d'un nombre important de logements dépourvus de confort de base tient en partie à l'ancienneté d'une partie du parc de logements. On observe que 91 % des logements sans confort ont été construits avant 1949. Ces logements sont habités pour 45 % par les propriétaires, pour 26 % par des locataires privés (4 % en HLM) et pour 24 % par des sous-locataires, les locataires en meublés et « d'autres statuts ».

Evolution du confort des résidences principales 1984-1996

en milliers

	Enquête 1984		Enquête 1988		Enquête 1992		Enquête 1996		Evolution 1984-1996
	Effectifs	%	Effectifs	%	Effectifs	%	Effectifs	%	
Logements sans eau ou avec eau seulement	1.604	7,9	1.039	4,9	655	3,0	388	1,7	- 1.216
Logements avec eau n'ayant pas à la fois WC et installations sanitaires	1.446	7,1	1.000	4,7	714	3,2	546	2,3	- 900
Total logements « sans confort de base »	3.050	15,0	2.039	9,6	1.369	6,2	934	4,1	- 2.116
Logements avec eau, WC et installations sanitaires, sans chauffage central	3.089	15,2	3.267	15,4	3.092	14,0	3.576	15,4	+ 487
Logements avec ces trois éléments de confort + le chauffage central	14.226	69,9	15.950	75,0	17.670	79,8	18.776	80,7	+ 4.550
Total des logements « confortables »	17.315	85,0	19.217	90,4	20.762	93,8	22.352	96	+ 5.037
Ensemble des rés. princ.	20.364	100	21.256	100	22.131	100	23.286	100	+ 2.922

Sont qualifiés de logements « sans confort de base », les logements n'ayant pas à la fois eau, WC et installations sanitaires.

Source : INSEE (Enquête « Logement », 1996) et secrétariat d'Etat au logement (DGUHC).

On observe également que les communes rurales concentrent environ 39,5 % de ces logements sans confort de base.

Localisation des résidences principales « sans confort » (1996)

(effectifs en milliers)

	Communes rurales hors ZPIU	Communes rurales en ZPIU	Unités urbaines <100.000 h.	Unités urbaines <100.000 h.	Agglomér. Parisienne	ENSEMBLE
Localisation des résidences principales	787	4.828	6.868	6.790	4.012	23.286
Localisation des résidences principales « s. confort de base »	85	283	204	206	156	934
En %	9,1	30,3	21,8	22,1	16,7	100
Part des logements sans confort par type de localisation (%)	10,8	5,9	3	3	4	4

Sont qualifiés « sans confort de base », les logements n'ayant pas à la fois eau, WC et installations sanitaires.

ZPIU : zone de peuplement industriel ou urbain.

Source : INSEE (Enquête « Logement », 1996), et secrétariat d'Etat au logement (DGUHC).

Il apparaît enfin que les logements ne bénéficiant pas du « tout confort » au sens de l'INSEE- défini par la présence concomitante des trois éléments de confort (eau, installations sanitaires et WC) et du chauffage central- constituent encore 27 % des logements locatifs privés, 7 % des logements locatifs publics et 18 % des logements occupés par leurs propriétaires. Cette proportion atteint 51,5 % pour les logements soumis à la loi de 1948.

Les outils statistiques disponibles ne permettent pas d'évaluer finement la proportion du parc récent (construit dans les années soixante) nécessitant des travaux d'amélioration. Les logements collectifs du parc privé, loués ou occupés par leur propriétaire et construits entre 1949 et 1975, représentent plus de 4,7 millions d'unités. Il est probable qu'une moitié d'entre eux nécessite aujourd'hui des travaux d'amélioration.

Par ailleurs, certains logements possédant tous les éléments de confort au sens de l'INSEE, nécessitent cependant des améliorations : il s'agit alors de répondre à d'autres préoccupations telles que l'isolation thermique et phonique, l'évolution des normes de sécurité électrique ou la nécessité d'améliorer le rendement énergétique des équipements de chauffage pour la réduction des charges.

Répartition des résidences principales par catégorie (1996)

(effectifs en milliers)

	Logements occupés par leur propriétaire	Logements locatifs privés	Logements locatifs sociaux	Autres statuts	Total
Nombre de résidences principales	12.645	4.777	4.100	1.763	23.286
% du total	54,3 %	20,5 %	17,6 %	7,6 %	100 %
Résidences principales « sans confort de base »	429	244	36	225	934
% du nombre de résidences principales	1,84 %	1,05 %	0,15 %	0,97 %	4,01 %
% dans la catégorie de logement	3,39 %	5,11 %	0,88 %	12,76 %	-
Résidences principales ayant le confort mais sans chauffage central	1.888	1.046	249	393	3.576
% du nombre de résidences principales	8,11 %	4,49 %	1,07 %	1,69 %	15,36 %
% dans la catégorie de logement	14,93 %	21,90 %	6,07 %	22,29 %	-
Résidences principales ayant le « tout confort »	10.328	3.487	3.816	1.145	18.776
% du nombre de résidences principales	44,35 %	14,97 %	16,39 %	4,92 %	80,63 %
% dans la catégorie de logement	81,68 %	73 %	93,07 %	64,95 %	-

Sont qualifiés « sans confort de base », les logements n'ayant pas à la fois eau, WC et installations sanitaires.

Sont qualifiés de « tout confort » les logements ayant eau, installations sanitaires, WC et chauffage central.

Source : INSEE (Enquête « Logement », 1996) et secrétariat d'Etat au logement (DGUIHC)

On ne peut toutefois pas considérer que le nombre de logements insalubres, c'est-à-dire des logements qui mettent en danger la santé de leurs occupants, recouvre celui des logements « inconfortables ».

Le 19 février 1998, M. Louis Besson a demandé à Mme Nancy Bouché, inspecteur général de l'équipement, un rapport d'expertise des

conditions d'application des législations relatives aux immeubles menaçant ruine et aux immeubles et îlots déclarés insalubres.

Dans son rapport¹, Mme Nancy Bouché a pu estimer qu'« aucune source ne permettait d'apprécier l'ampleur de l'insalubrité ou des immeubles menaçant ruine et occupés, en France aujourd'hui ». Elle estimait par ailleurs fréquente la confusion entre « insalubrité et inconfort, alors que les notions sont différentes même si les logements déclarés insalubres aujourd'hui sont le plus souvent des logements inconfortables ». Elle considérait que l'analyse était biaisée par les critères d'insalubrité utilisés et par le postulat que les logements construits après 1948 étaient salubres parce que « aux normes ».

Mme Nancy Bouché a remarqué que « cette double confusion occultait une grande partie du problème » et accréditait l'idée selon laquelle « mieux valait un mauvais (voire très mauvais) logement que pas de logement du tout », ce qui contribuait à entretenir ce sous-parc particulier. Ce constat l'a amené à proposer plusieurs modifications de la législation en vigueur qui ont influé sur la rédaction du présent projet de loi.

Art. 72

Procédure de déclaration d'insalubrité (art. L. 26 du code de la santé publique)

I - Le texte proposé par le Gouvernement

L'article 72 est composé de deux paragraphes.

Le **paragraphe I** propose une nouvelle rédaction de l'article L. 26 du code de la santé publique.

Cet article s'inscrit dans le chapitre IV « Salubrité des immeubles » du titre premier « Mesures sanitaires générales » du livre premier « Protection générale de la santé publique ».

• Dans sa rédaction actuelle, issue d'une loi du 28 février 1957, il prévoit que lorsqu'un immeuble, bâti ou non, attenant ou non à la voie publique, constitue, soit par lui-même, soit par les conditions dans lesquelles il est occupé, un danger pour la santé des occupants ou des voisins, le préfet saisi par un rapport motivé du directeur départemental de la santé ou de son représentant, le directeur du service municipal chargé de l'hygiène de

¹ « Expertise concernant les édifices menaçant ruine et les immeubles et îlots insalubres », 6 novembre 1998, Conseil général des ponts et chaussées.

l'habitation concluant à l'insalubrité de tout ou partie de l'habitation, est tenu dans le mois d'inviter le conseil départemental d'hygiène ou la commission des logements insalubres à Paris, dans la Seine, à donner son avis dans le délai de deux mois : 1° sur la réalité et les causes de l'insalubrité ; 2° sur les mesures propres à y remédier.

• La nouvelle rédaction de cet article 26 du code de la santé publique apporte trois modifications :

- la notion d'exploitation est introduite comme critère d'application de cette procédure de déclaration d'insalubrité aux côtés de celle d'occupation de l'immeuble afin de mieux prendre en compte la présence de commerces ou de restaurants ;

- le directeur départemental chargé de la santé et de l'action sociale ou le directeur du service communal d'hygiène et de santé (art. L. 772 alinéas 2 et 3 du code de la santé publique) sont substitués comme autorités de saisine aux représentants de l'Etat ;

- l'avis émis par les autorités de saisine doit être motivé sans nécessairement conclure à l'insalubrité de tout ou partie de l'habitation incriminée.

Le paragraphe II de cet article insère, après l'article L. 26 susmentionné, un article L. 26-1 élargissant les possibilités de saisine du préfet en cas d'insalubrité.

Cet article nouveau dispose en effet que, lorsqu'une commune ou un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de logement ou d'urbanisme lui signale qu'un immeuble, un îlot ou un groupe d'îlots est insalubre et constitue un danger pour la santé, le préfet met en œuvre la procédure prévue aux articles L. 26, L. 27 et suivants.

Par ailleurs, la commune ou l'établissement public fournit au représentant de l'Etat un plan parcellaire des immeubles, avec l'indication des noms des propriétaires tels qu'ils figurent au fichier immobilier. Lorsque l'initiative de la commune ou de l'établissement public a pour objet de faciliter l'assainissement ou l'aménagement d'un îlot ou d'un groupe d'îlots, le projet d'assainissement ou d'aménagement est également fourni.

II - Les modifications apportées par l'Assemblée nationale

L'Assemblée nationale a adopté cinq amendements à l'article 72.

Elle a tout d'abord adopté un amendement présenté par M. Patrick Rimbart qui précise que la procédure relative aux immeubles insalubres

s'applique dès lors que la situation présente un danger pour la santé des occupants qu'ils soient « actuels ou futurs ».

Elle a ensuite adopté contre l'avis du Gouvernement un amendement présenté par M. Alain Cacheux, après que M. Patrick Rimbart ait retiré un amendement identique, qui élargit les conditions de saisine du préfet en réintroduisant le maire ou la structure de coopération intercommunale dans la démarche de détection de l'insalubrité et de saisine du préfet. M. Louis Besson, secrétaire d'Etat au logement, avait considéré cet amendement comme superfétatoire en estimant que cette possibilité leur était déjà reconnue.

L'Assemblée nationale a adopté un troisième amendement à l'article 72, présenté par M. Patrick Rimbart, rapporteur et M. Jean-Michel Marchand, à nouveau contre l'avis du Gouvernement, qui prévoit qu'avant même la mise en place de la procédure, tout locataire ou occupant de l'immeuble a la faculté de saisir la DDASS ou la commune sur l'état d'insalubrité, le délai de réponse de cette dernière étant de deux mois.

M. Louis Besson, secrétaire d'Etat au logement, a estimé¹ que cet amendement allait à l'inverse de ce que souhaitait le projet de loi, l'objectif étant de simplifier les procédures et d'en limiter, dans la mesure du possible, la durée, alors que cet amendement introduisait au contraire une phrase supplémentaire préalable à l'engagement de la procédure.

L'Assemblée nationale a adopté un amendement présenté par M. Patrick Rimbart, rapporteur, et M. Alain Cacheux qui élargit, notamment aux EPCI compétents en matière d'aménagement, la possibilité de saisir le préfet.

L'Assemblée nationale a enfin adopté un dernier amendement à l'article 72, à l'initiative de M. Patrick Rimbart, rapporteur et M. Alain Cacheux et contre l'avis du Gouvernement ayant pour objet de préciser les conditions d'intervention du préfet.

Comme l'a souligné M. Louis Besson, secrétaire d'Etat au logement, cet amendement aboutit en fait à limiter l'intervention des communes et des EPCI aux seules situations apparues à l'occasion des opérations d'aménagement.

III - Les propositions de la commission des Affaires sociales

Votre commission des Affaires sociales vous proposera d'adopter trois amendements à l'article 72.

¹ JO Débats AN - 3^{ème} séance du 16 mars 2000, p. 2251

- Votre commission considère que le texte adopté par l'Assemblée nationale est d'une grande complexité et comprend quelques incohérences notamment du fait des dispositions ajoutées par amendement. La rédaction proposée pour le premier alinéa de l'article L. 26 prévoit par exemple que le rapport motivé n'est nécessaire que lorsque le préfet se saisit de sa propre initiative, ce qui est contradictoire avec les objectifs énoncés par les auteurs de l'amendement. De même, votre commission considère que la précision apportée dans la rédaction de l'article L. 26-1 relative aux opérations d'aménagement a plutôt pour conséquence de réduire la portée de cet article.

En fait, il apparaît que si la rédaction de cet article 72 n'est pas aussi satisfaisante qu'elle devrait l'être, la raison pourrait en être le choix de distinguer entre deux articles L.26 et L.26-1 selon que la procédure concerne un immeuble ou un groupe d'immeubles, un îlot ou un groupe d'îlots. Votre commission perçoit la logique de ce choix qui devait permettre de prévoir des conditions particulières dans le cas des projets d'aménagement et d'assainissement, mais le débat à l'Assemblée nationale a bien montré les risques que pouvait présenter une double procédure qui aurait tendance à se concurrencer voire à se contredire.

- Votre commission vous proposera donc une nouvelle rédaction du paragraphe I de l'article 72 qui réécrit l'article L. 26 en opérant une synthèse des articles L. 26 et L. 26-1. Cette rédaction reprend les dispositions du projet de loi et certains apports de l'Assemblée nationale. Elle est plus claire et donc plus compréhensible. Elle maintient le principe d'une communication des plans parcellaires et des projets d'assainissement ou d'aménagement.

La nouvelle rédaction proposée pour cet article L. 26 prévoit que, lorsqu'un immeuble, bâti ou non, vacant ou non, attenant ou non à la voie publique, un groupe d'immeubles, un îlot ou un groupe d'îlots, constitue, soit par lui-même, soit par les conditions dans lesquelles il est occupé ou exploité, un danger pour la santé des occupants ou des voisins, le préfet, saisi d'un rapport motivé du directeur départemental de la santé et de l'action sociale ou du directeur du service communal concluant à l'insalubrité de l'immeuble concerné, invite le conseil départemental d'hygiène à donner son avis dans le délai de deux mois sur la réalité et les causes de l'insalubrité et sur les mesures propres à y remédier.

Le directeur départemental de la santé et de l'action sociale établit le rapport prévu à l'alinéa précédent soit de sa propre initiative, soit sur saisine du maire, du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de logement et d'urbanisme, soit encore à la demande de tout locataire ou occupant de l'immeuble ou de l'un des immeubles concernés.

Par ailleurs, le maire de la commune ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale, à l'initiative duquel la procédure a été engagée, doit fournir un plan parcellaire de l'immeuble avec l'indication des noms des propriétaires tels qu'ils figurent au fichier immobilier de la conservation des hypothèques. Lorsque cette initiative a pour objet de faciliter l'assainissement ou l'aménagement d'un îlot ou d'un groupe d'îlots, le projet d'assainissement ou d'aménagement correspondant est également fourni.

On peut observer que cette nouvelle rédaction prévoit que le rapport motivé pour être transmis au préfet doit conclure à l'insalubrité de l'immeuble concerné. Cette précision est d'importance et devrait permettre de réduire l'éventuel contentieux relatif au pouvoir d'appréciation de l'autorité chargée de rédiger le rapport.

Elle prévoit aussi de redonner à cette instruction tout son sens et de ne faire remonter au préfet que les cas pour lesquels les présomptions d'insalubrité sont importantes et étayées.

- Votre commission vous propose d'adopter un **amendement de conséquence** qui supprime le paragraphe II relatif à l'article L. 26-1.
- Votre commission des Affaires sociales vous propose enfin d'adopter un troisième et dernier amendement à cet article 72 créant un paragraphe III (nouveau).

Cet amendement vous propose de modifier l'article L. 776 du code de la santé publique afin de préciser qu'il peut être créé, au sein de chaque conseil départemental d'hygiène, une délégation permanente chargée de donner l'avis prévu par l'article L. 26. Cette rédaction reprend, en les modifiant sur la forme, les termes d'un **amendement** présenté par le maire de Paris et adopté par l'Assemblée nationale qui, dans l'article 75, porte création d'un article L. 28-4 concernant la création d'une délégation permanente dans chaque conseil départemental d'hygiène.

Votre commission vous propose de mentionner cette délégation à l'article L. 776 relatif aux conseils départementaux d'hygiène et de la rendre facultative, tous les départements n'en ayant pas la nécessité.

Le décret d'application prévu par l'article L. 776 devra être modifié pour tenir compte de la modification apportée concernant la délégation permanente.

Il est important de préciser que les commissions *ad hoc* restent en fonction jusqu'à ce que leur succèdent les nouvelles délégations permanentes afin de ne pas bloquer les procédures de lutte contre l'insalubrité en cours.

Votre commission des Affaires sociales vous propose d'adopter cet article ainsi modifié.

Art. 73

Procédure préalable au constat d'insalubrité
(art. L. 27 du code de la santé publique)

I - Le texte proposé par le Gouvernement

Cet article propose une nouvelle rédaction de l'article 27 du code de la santé publique qui modifie substantiellement la rédaction en vigueur aujourd'hui.

- La rédaction actuelle est issue d'une loi du 28 février 1957. Elle prévoit que les propriétaires, usufruitiers, usagers et occupants sont avisés, au moins huit jours à l'avance, à la diligence du préfet et par lettre recommandée, de la réunion du conseil départemental d'hygiène devant lequel ils peuvent faire valoir leurs observations. Ils doivent, s'ils en font la demande, être entendus par le conseil départemental d'hygiène ou la commission en tenant lieu, et sont appelés aux visites de constatation des lieux. Par ailleurs, en cas d'avis contraire aux conclusions du rapport du directeur départemental de la santé, cet article prévoit que cet avis est transmis au ministre chargé de la santé publique qui saisit le conseil supérieur d'hygiène publique de France.

- Cette procédure préalable au constat d'insalubrité a fait l'objet de critiques de Mme Nancy Bouché dans le rapport¹ qu'elle a été amenée à rédiger à la demande du secrétariat au logement.

Mme Nancy Bouché a ainsi pu estimer que :

« [Issues de] législations anciennes, extrêmement protectrices de la propriété privée, au sens le plus traditionnel du terme [et] marquées par une époque où la propriété était encore largement individuelle et fort peu collective (...), les procédures applicables sont inadaptées (...) [aux] copropriétés nombreuses, liées à ces indivisions non réglées, abandons de propriété ou de lots, tutelles, curatelles, propriétaires inconnus, successions en déshérence ou non réglées, etc.

« En matière d'immeubles menaçant ruine comme en matière d'insalubrité, les notifications des différents actes de la procédure sont

¹ « Expertise concernant les édifices menaçant ruine et les immeubles et îlots insalubres », 6 novembre 1998, Conseil général des ponts et chaussées, p. 27.

obligatoirement effectuées individuellement à la totalité des ayants droit, sous peine de nullité de toute la procédure ; ceci est particulièrement contraignant et ne facilite pas l'action, même s'il y a urgence et ceci peut bloquer des opérations pourtant indispensables, notamment dans les copropriétés, lieux privilégiés de ces situations difficiles. Ces législations méconnaissent l'existence juridique des syndicats de copropriété et des syndic ainsi que les intérêts des occupants non propriétaires, lesquels n'ont pas toujours connaissance des arrêtés d'insalubrité.

« Cette obligation de notification individuelle est un important facteur bloquant en la matière alors que, en matière d'expropriation comme dans d'autres législations plus modernes, les formes de notification ont été simplifiées. »

• Le Gouvernement a souhaité tenir compte de ces observations et a proposé une nouvelle rédaction de cet article 27 du code de la santé publique.

La nouvelle rédaction prévoit ainsi que :

- le délai préalable à la réunion du conseil départemental est porté de huit à trente jours ;

- à défaut de connaître l'adresse actuelle des propriétaires, des titulaires de droits réels immobiliers sur les locaux ou de parts donnant droit à l'attribution ou à la jouissance en propriété des locaux et, le cas échéant, des exploitants, la possibilité est donnée d'une notification par voie d'affichage -à la mairie de la commune ou de l'arrondissement (Paris, Lyon et Marseille) et sur la façade de l'immeuble incriminé ;

- l'avis rendu par le Conseil supérieur d'hygiène publique de France doit être rendu dans les deux mois de sa saisine et se substitue à celui du conseil départemental.

II - Les modifications apportées par l'Assemblée nationale

L'Assemblée nationale a adopté **trois amendements**, dont deux identiques à cet article 73. Les deux premiers amendements ont été présentés par M. Patrick Rimbert, rapporteur, M. Alain Cacheux et Mme Janine Jambu pour l'un et par M. Alain Cacheux pour l'autre. Ils prévoient qu'à la requête du préfet, le syndic de copropriété est tenu de porter à sa connaissance les noms et les adresses des copropriétaires, autres titulaires de droits réels immobiliers, des mandataires communs des propriétaires indivis ou usufruitiers. Ils prévoient également que si l'insalubrité ne concerne que les parties communes d'un immeuble en copropriété, l'invitation à la réunion du

conseil départemental d'hygiène est valablement faite au seul syndicat des copropriétaires.

L'Assemblée nationale a par ailleurs adopté un amendement présenté par M. Patrick Rimbart, rapporteur et M. Daniel Marcovitch qui ajoute deux paragraphes à cet article 73.

Le premier de ces paragraphes supplémentaires, le paragraphe II, propose une nouvelle rédaction de l'article L. 30 du code de la santé publique relatif à l'exécution d'office des travaux. Cette nouvelle rédaction se distingue de la précédente par le fait que le maire ou le préfet, après l'échec de la mise en demeure, procède d'office à la réalisation des travaux sans avoir besoin de l'autorisation préalable du juge des référés.

Le **paragraphe III** est relatif à la procédure applicable aux bâtiments menaçant ruine. Il modifie l'article 511-2 du code de la construction et de l'habitation en prévoyant notamment une interdiction d'utiliser les lieux, en précisant la liste des destinataires de l'arrêté de péril et de l'arrêté portant interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux et en prévoyant les modalités du prononcé de cessation du péril et de la mainlevée de l'interdiction d'habiter et d'utiliser les locaux.

Un amendement semblable a été également adopté par l'Assemblée nationale à l'article 82 du projet de loi.

III - Les propositions de la commission des Affaires sociales

Votre commission vous propose d'adopter **cinq amendements** à cet article 73.

- Le premier est un amendement de précision relatif au fichier immobilier dont il convient de rappeler qu'il relève de la conservation des hypothèques.

- Le deuxième vous propose de supprimer les dispositions introduites par l'Assemblée nationale prévoyant notamment qu'à la requête du préfet, le syndic de copropriété est tenu de porter à sa connaissance les noms et adresses des copropriétaires, autres titulaires de droits réels immobiliers, des mandataires communs des propriétaires indivis ou usufruitiers.

Cet amendement avait pour objet de rendre la procédure relative aux immeubles insalubres plus efficace. Il se pourrait en fait qu'elle ralentisse la procédure et ouvre un risque de contentieux étant donné que les noms des copropriétaires pourraient ne pas être tous disponibles.

En effet, si le préfet ne peut se procurer les adresses des propriétaires ou identifier ces derniers, il procède par affichage dans les mairies et sur les immeubles concernés.

Dès lors les dispositions introduites par l'Assemblée nationale prévoyant la saisine du syndic :

- soit constituent un préalable -ce que dément sa place dans le texte- et ce serait un élément de procédure supplémentaire ;

- soit s'ajoutent à la procédure d'affichage et dans ce cas l'on voit mal son utilité.

Dans ces conditions, votre commission vous propose de rétablir le texte du projet de loi et donc de supprimer les deux dernières phrases du deuxième alinéa du texte proposé pour cet article L. 27.

- Le troisième amendement est un amendement de précision.

L'article L. 26 a prévu que le préfet pouvait être saisi sur la base d'un rapport motivé du directeur départemental chargé de la santé et de l'action sociale ou du directeur du service communal compétent du fait qu'un immeuble présentait un danger pour la santé et que cette saisine amenait le préfet à demander l'avis du conseil départemental d'hygiène. La rédaction actuelle du troisième alinéa de l'article 27 prévoit que ce rapport peut être déposé à la mairie de la commune ou de l'arrondissement. Votre commission vous propose de retenir le caractère obligatoire de ce dépôt pour des raisons d'efficacité et de transparence.

- Le quatrième amendement vous propose de supprimer le paragraphe II de cet article.

Le **paragraphe II** de cet article résulte d'un amendement déposé par la commission, il prévoit une nouvelle rédaction de l'article L. 30 du code de la santé publique qui se caractérise par l'absence de recours au juge des référés pour autoriser l'exécution des travaux lorsque ceux-ci n'ont pas été mis en œuvre par le propriétaire.

Votre commission observe en particulier que l'Assemblée nationale a modifié à nouveau cet article L. 30 du code de la santé publique dans le cadre de l'article 76 dans un sens incompatible avec la rédaction du paragraphe II de cet article. Après avoir supprimé le recours au juge des référés, l'Assemblée nationale l'a réintroduit à l'article 76. L'article 73 et l'article 76, qui modifient l'un et l'autre l'article L. 30 du code de la santé publique, dont donc non pas redondants mais contradictoires. Au demeurant, votre commission considère qu'il est préférable de conserver le principe du recours préalable au juge des

référés qui seul doit pouvoir ordonner les travaux, dans les situations d'insalubrité. L'absence de recours au juge des référés doit être réservée aux situations de péril qui demandent une réaction dans l'extrême urgence. En tout état de cause, votre commission considère que l'argument selon lequel « cet amendement se justifie par son texte même »¹ employé lors du débat à l'Assemblée nationale n'est pas suffisant pour la convaincre de prévoir une exception au droit commun.

- Le dernier amendement que votre commission vous propose d'adopter supprime le **paragraphe III** de cet article.

Ce paragraphe introduit par amendement à l'article 73 modifie l'article L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation en des termes identiques à ceux figurant au II de l'article 82 du projet de loi initial. De surcroît, ce II de l'article 82 a été amendé par l'Assemblée nationale de sorte qu'il n'y a pas seulement redondance entre le III de l'article 73 et l'article 82 mais, sinon contradiction, du moins confusion comme dans le cas de l'amendement précédent.

Votre commission vous propose d'adopter cet article ainsi modifié.

Art. 74

Constat d'insalubrité

(art. L. 28 du code de la santé publique)

I - Le texte proposé par le Gouvernement

Cet article 74 propose une nouvelle rédaction de l'article 28 du code de la santé publique.

La rédaction actuelle est issue d'une loi du 28 février 1957 modifiée par une loi du 10 juillet 1970, elle distingue deux cas selon le caractère irrémédiable ou réparable de l'insalubrité constatée.

1°) Si l'avis du conseil départemental d'hygiène ou de la commission qui en tient lieu ou, éventuellement, celui du Conseil supérieur d'hygiène publique de France conclut à la réalité de l'insalubrité et à l'impossibilité d'y remédier, le préfet est tenu, dans le délai d'un mois, par arrêté :

¹ *JO Débats AN - 3ème séance du 16 mars 2000, p. 2255*

- de prononcer l'interdiction définitive d'habiter en précisant, sur l'avis du conseil départemental d'hygiène ou de la commission qui en tient lieu ou, éventuellement, sur celui du Conseil supérieur d'hygiène publique de France, si cette interdiction est immédiate ou applicable au départ des occupants ;

- de prescrire toutes mesures appropriées pour mettre les locaux situés dans l'immeuble hors d'état d'être habitables au fur et à mesure de leur évacuation et du relogement décent des occupants.

Le texte de l'article 28 prévoit par ailleurs que le préfet peut ordonner la démolition de l'immeuble et préciser par arrêté le délai d'exécution de ces mesures.

Comme l'observe M. Patrick Rimbart dans son rapport¹, dans cette situation, l'autorité administrative a compétence liée et commettrait une illégalité en refusant de tirer les conséquences de l'avis du conseil départemental d'hygiène (CE, 25 novembre 1969, Mme Veuve Frère).

2°) Dans le cas où il aurait été conclu à la possibilité de remédier à l'insalubrité, le préfet est tenu, dans le délai d'un mois, de prescrire par arrêté les mesures appropriées indiquées, ainsi que leur délai d'exécution, par l'avis du conseil départemental d'hygiène ou de la commission qui en tient lieu ou, éventuellement, par celui du Conseil supérieur d'hygiène ; le préfet pourra prononcer l'interdiction temporaire d'habiter. Cette interdiction d'habiter prendra fin dès la constatation de l'exécution de ces mesures par le maire ou l'autorité sanitaire.

La nouvelle rédaction de l'article 28 du code de la santé publique proposée par cet article 74 se contente d'apporter deux modifications au droit en vigueur :

- le régime des interdictions devient plus sévère, dans la mesure où celles-ci visent désormais non seulement l'habitation des lieux, mais également leur simple habitation ;

- dans le cas où l'interdiction définitive d'habiter ou d'utiliser les lieux est d'application différée, le préfet se voit accorder la possibilité d'arrêter le délai à l'expiration duquel cette interdiction deviendra effective.

¹ Rapport n° 2229 au nom de la commission de la production et des échanges de l'Assemblée nationale sur le projet de loi relatif à la solidarité et au renouvellement urbain, M. Patrick Rimbart, rapporteur, p. 339.

II - Les modifications adoptées par l'Assemblée nationale

L'Assemblée nationale a adopté **deux amendements** à cet article.

Le premier, présenté par MM. Jean-Michel Marchand, André Aschieri, Mme Marie-Hélène Aubert, MM. Yves Cochet, Guy Hascoët et Noël Mamère, a prévu de limiter à six mois le délai d'application de l'interdiction définitive d'habiter et d'utiliser les lieux décidée par le préfet lorsque le conseil départemental d'hygiène a conclu à l'impossibilité de remédier à l'insalubrité.

Le second de ces amendements, présenté par M. Patrick Rimbart, rapporteur, définit les modalités selon lesquelles les prescriptions du préfet sont exécutées. Il prévoit que les personnes visées par la procédure peuvent se libérer de leurs obligations par la conclusion d'un bail à réhabilitation, emphytéotique ou une vente en viager prévoyant la réalisation des travaux prescrits et sans préjudice pour ces personnes de devenir locataires du preneur.

III - Les propositions de la commission des Affaires sociales

- Votre commission vous propose d'adopter un **amendement rédactionnel et de précision** qui propose une nouvelle rédaction de la disposition ajoutée à l'initiative de M. Patrick Rimbart, rapporteur. Il s'avère, en effet, que les travaux ne sont pas mentionnés dans le cadre des baux emphytéotiques et des ventes en viager. Il convient, dans ces conditions, de supprimer la référence à ces formes particulières de contrat dans la rédaction de l'article L. 28.

Votre commission vous propose d'adopter cet article ainsi modifié.

Art. 75

Procédure de déclaration d'insalubrité

Cet article 75 crée trois nouveaux articles dans le code de la santé publique modifiant le régime de la modification de l'arrêté d'insalubrité, interdisant la location de locaux frappés par un tel arrêté et organisant la procédure de mainlevée de l'interdiction d'habiter ou d'utiliser les lieux en cas de réalisation de travaux.

I - Le texte proposé par le Gouvernement

- L'article L. 28-1 précise que le préfet notifie l'arrêté d'insalubrité aux personnes visées au premier alinéa de l'article L. 27. Lorsque les travaux prescrits ne concernent que les parties communes d'un immeubles en copropriété, la notification aux copropriétaires est valablement faite au seul syndicat de la copropriété.

A défaut de connaître l'adresse actuelle ou de pouvoir identifier les personnes visées au premier alinéa de l'article L. 27, cette notification est valablement effectuée par l'affichage de l'arrêté à la mairie de la commune ou de l'arrondissement où est situé l'immeuble (Paris, Lyon et Marseille), ainsi que sur la façade de l'immeuble.

L'arrêté d'insalubrité est transmis au maire de la commune, au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de logement ou d'urbanisme, au procureur de la République, aux organismes payeurs des allocations de logement et de l'aide personnalisée au logement du lieu de situation de l'immeuble, ainsi qu'au gestionnaire du fonds de solidarité pour le logement du département.

- L'article L. 28-2 renvoie aux dispositions du code de la construction et de l'habitation, communes au péril et à l'insalubrité, pour le devenir des contrats à usage d'habitation. Il prévoit également l'interdiction de louer ou mettre à disposition pour quelque usage que ce soit les locaux frappés de l'interdiction prévue à l'article L. 28.

- Le nouvel article 28-3 organise la procédure de mainlevée de l'interdiction d'habiter ou d'utiliser les lieux en cas de réalisation de travaux.

Il prévoit que le préfet constate par arrêté la conformité de la réalisation des travaux prescrits en application de l'article L. 28 et qu'à leur date d'achèvement, il prononce la mainlevée de l'interdiction d'utiliser les lieux.

Le deuxième alinéa prévoit que lorsque les travaux justifiant la levée de l'interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux sont réalisés sur un immeuble dont l'insalubrité a été déclarée irrémédiable, le préfet prononce par arrêté la fin de l'état d'insalubrité de l'immeuble et la mainlevée de l'interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux.

Par ailleurs, l'arrêté du préfet, qui comporte le texte reproduit des articles L. 521-1 à L. 521-3 du code de la construction et de l'habitation, est notifié selon les modalités prévues à l'article L. 28-1 du présent code. A la diligence du propriétaire, cet arrêté est publié à la conservation des hypothèques.

Enfin, le dernier alinéa de ce nouvel article prévoit que « *les personnes tenues d'exécuter les mesures prescrites par le préfet en application des deuxième et quatrième alinéas de l'article L. 28 peuvent se libérer de cette obligation en les réalisant dans le cadre d'un bail à réhabilitation* ».

II - Les modifications adoptées par l'Assemblée nationale

L'Assemblée nationale a adopté trois amendements à l'article 75. Elle a tout d'abord adopté un amendement de conséquence présenté par M. Patrick Rimbart, rapporteur.

Puis, elle a adopté un amendement présenté par M. Jean Tibéri, avec l'avis favorable du Gouvernement et de la commission, qui prévoit la création au sein de chaque conseil départemental d'hygiène d'une délégation permanente chargée d'émettre l'avis prévu à l'article L. 26.

Cet amendement prévoit également le maintien en place des structures existantes jusqu'à la création des nouvelles délégations permanentes.

Elle a également adopté un amendement présenté par M. Jean-Louis Dumont qui prévoit la constitution d'un fonds de prévoyance pour travaux. Les sommes versées à ce fonds deviendraient la propriété du syndicat. Un amendement identique avait été précédemment repoussé par l'Assemblée nationale à l'article 30 du projet de loi.

III - Les propositions de la commission des Affaires sociales

La commission des Affaires sociales vous propose d'adopter **trois amendements** à cet article 75.

- Le premier est un amendement rédactionnel qui rerédige le dernier alinéa du texte proposé par le paragraphe I de cet article pour l'article L. 28-1 du code de la santé publique.

- Le deuxième amendement supprime par coordination le texte proposé par le paragraphe I pour l'article L. 28-4 relatif aux délégations permanentes des conseils départementaux d'hygiène. Votre rapporteur vous a déjà proposé de réintroduire cette disposition dans un paragraphe III de l'article 72.

Enfin, la commission des Affaires sociales vous propose de supprimer le paragraphe II de cet article.

Votre commission considère que ce paragraphe de portée générale n'a qu'un lointain rapport avec l'objet de l'article 75 et même de la section du projet de loi où se situe cet article 75, en l'espèce « l'insalubrité et l'état de péril ». Sur le fond, elle rappelle que l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit déjà que l'assemblée générale des copropriétaires a la possibilité de constituer des provisions spéciales en vue de faire des travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun, susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à venir. Cette possibilité est peu usitée. Votre commission des Affaires sociales vous propose par conséquent de supprimer cette nouvelle rédaction qui apparaît plus contraignante puisque le fonds de prévoyance deviendrait propriété du syndicat.

Votre commission des Affaires sociales vous propose d'adopter cet article ainsi modifié.

Art. 76

Sanction du refus d'exécuter les travaux demandés

(art. L. 30 du code de la santé publique)

Cet article 76 modifie l'article 30 du code de la santé publique qui prévoit la possibilité pour le préfet de se substituer au propriétaire pour pourvoir à l'évacuation des locaux et, pour le maire ou à défaut le préfet, de saisir le juge pour être autorisé à exécuter d'office les travaux.

I - Le texte proposé par le Gouvernement

- La rédaction actuelle de l'article 30 du code de la santé publique issue d'une loi du 10 juillet 1970 prévoit que si, à l'expiration du délai imparti par le préfet pour le départ des occupants, les locaux ne sont pas libérés et à défaut pour le propriétaire ou l'usufruitier d'avoir, en exécution de l'arrêté préfectoral, engagé une action aux fins d'expulsion des occupants de l'immeuble, le préfet est recevable à exercer cette action aux frais du propriétaire ou de l'usufruitier.

Elle prévoit également que celui qui, de mauvaise foi, n'aura pas fait droit, dans le délai d'un mois, à l'interdiction d'habiter est passible des peines prévues au dernier alinéa de l'article L. 45, soit une amende de 500.000 francs et/ou un emprisonnement de trois ans.

Par ailleurs, le dernier alinéa de cet article 30 prévoit que si les mesures prescrites à l'article L. 28 n'ont pas été exécutées dans le délai imparti, le maire ou, à défaut, le préfet saisit le juge des référés qui autorise l'exécution d'office des travaux aux frais du propriétaire.

La nouvelle rédaction des deuxième et troisième alinéas de l'article L. 30 apporte les compléments et précisions suivants au texte actuel :

- le deuxième alinéa étend la sanction au refus de faire droit à l'interdiction d'utiliser les locaux -afin de résoudre le problèmes des hôtels meublés- et corrige la référence à l'article L. 45 ;

- le troisième alinéa réserve le cas des travaux exécutés d'office à la diligence du préfet et destinés à mettre les lieux hors d'état d'être habitables et utilisables.

II - Les modifications adoptées par l'Assemblée nationale

L'Assemblée nationale a adopté cet article sans modification.

III - Les propositions de la commission des Affaires sociales

La commission des Affaires sociales vous propose d'adopter cet article sans modification.

Art. 77

Inscription d'une hypothèque légale *(art. L. 31 du code de la santé publique)*

L'article 77 complète l'article L. 31 du code de la santé publique relatif à la récupération de la créance de la collectivité au titre des travaux exécutés pour le compte du propriétaire par l'inscription d'une hypothèque légale pour garantir la créance.

I - Le texte proposé par le Gouvernement

• La rédaction actuelle de l'article L. 31 du code de la santé publique, issue d'une loi du 10 juillet 1970, prévoit que la créance de la collectivité

publique, résultant en application de l'article L. 30, des frais d'expulsion ou de l'exécution des travaux est recouvrée comme en matière de contributions directes, les réclamations étant présentées et jugées selon les mêmes procédures.

- Le projet de loi propose de compléter la rédaction de cet article en prévoyant que cette créance, augmentée des frais d'inscription hypothécaire, des frais de relogement ou d'hébergement s'il y a lieu, est garantie par l'inscription, à la diligence du préfet et aux frais des propriétaires concernés, d'une hypothèque légale sur l'immeuble ou, s'il s'agit d'un immeuble relevant des dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, sur l'immeuble ou chaque lot concerné.

II - Les modifications adoptées par l'Assemblée nationale

L'Assemblée nationale a adopté cet article sans modification.

III - Les propositions de la commission des Affaires sociales

Votre commission vous propose d'adopter un amendement rédactionnel à cet article 77. Il s'agit de préciser que l'hypothèque légale est inscrite sur l'immeuble ou sur « *le ou les lots concernés* ».

Elle vous propose d'adopter cet article ainsi modifié.

Art. 78

Obligation d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants

(art. L. 32 du code de la santé publique)

L'article 78 modifie l'article L. 32 du code de la santé publique. Dans sa nouvelle rédaction, cet article renvoie aux obligations de relogement et d'hébergement temporaire communes aux législations de l'insalubrité et du péril prévues au code de la construction et de l'habitation (articles L. 521-1 et suivants).

I - Le texte proposé par le Gouvernement

- L'article L. 32 du code de la santé publique prévoit aujourd'hui que lorsque les baux sont résiliés par suite de l'application des articles L. 26 et suivants du code de la santé publique, cette résiliation n'emporte aucun droit à dommages-intérêts au bénéfice des locataires.

- La nouvelle rédaction remplace les dispositions existantes par une nouvelle rédaction qui établit une obligation d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants devant abandonner leur logement.

Elle prévoit ainsi que, lorsque les locaux sont frappés d'une interdiction définitive ou temporaire d'habiter et d'utiliser les lieux ou lorsque l'insalubrité est réparable mais que les travaux nécessaires pour remédier à l'insalubrité rendent temporairement inhabitable un logement, le propriétaire est tenu à l'égard des occupants visés à l'article L. 521-1 du code de la construction et de l'habitation d'assurer leur relogement ou leur hébergement dans les conditions prévues aux articles L. 521-1 à L. 521-3 du même code.

II - Les modifications adoptées par l'Assemblée nationale

L'Assemblée nationale a adopté cet article sans modification.

III - Les propositions de la commission des Affaires sociales

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

Art. 79

Information sur la présence d'amiante en cas de cession d'immeuble

I - Le texte proposé par le Gouvernement

Cet article crée une section III au chapitre IV du livre premier du code de la santé publique, relative à l'information de l'acquéreur de biens immobiliers sur la présence d'amiante.

On peut rappeler que les articles premier et 2 du décret n° 96-97 du 7 février 1996 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante, font obligation aux propriétaires des immeubles bâtis (hors immeubles à usage d'habitation comportant un seul logement) de rechercher la présence de calorifugeages et de flocages contenant

de l'amiante. Cette recherche doit être effectuée par un contrôleur technique agréé -au sens du décret n° 78-1146 du 7 décembre 1978- ou par un technicien de la construction ayant contracté une assurance professionnelle pour ce type de mission ;

L'article L. 32-6 nouveau du code de la santé publique s'appuie sur cette obligation de recherche de la présence d'amiante pour exiger qu'un état mentionnant la présence, ou le cas échéant, l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante soit annexé à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat et à tout contrat réalisant ou constatant la vente de certains immeubles bâtis définis par décret en Conseil d'Etat.

En l'absence de cet état annexé, aucune clause d'exonération de la garantie des vices cachés ne pourra être stipulée à raison de vices constitués par la présence d'amiante dans ces éléments de construction.

Par ailleurs, un décret en Conseil d'Etat déterminera les modalités d'établissement de l'état ainsi que les immeubles bâtis et les produits et matériaux concernés.

II - Les modifications apportées par l'Assemblée nationale

L'Assemblée nationale a adopté deux amendements de forme à cet article, présentés par M. Patrick Rimbart, rapporteur.

III - Les propositions de la commission des Affaires sociales

Votre rapporteur avait demandé des précisions sur la rédaction de cet article 79 à M. Louis Besson, secrétaire d'Etat au logement, au cours de son audition par votre commission. Il s'agissait pour lui de connaître les raisons qui avaient amené le Gouvernement à retenir une rédaction pour cet article qui s'avérait plus générale que les obligations réglementaires définies en 1996 et 1997.

Les explications apportées par le Gouvernement à votre rapporteur confirment l'idée selon laquelle celui-ci a l'intention de renforcer le champ et les modalités du contrôle de la présence de l'amiante pour raison de santé publique.

Votre commission souhaiterait maintenant que le Gouvernement lui apporte les éléments de nature à apprécier l'évolution de la question de l'amiante. Dans l'hypothèse où des éléments nouveaux justifieraient, pour des raisons de santé publique, un renforcement des contrôles et du traitement des

locaux concernés, elle souhaiterait par ailleurs que ces informations soient rendues publiques et que les dispositions appropriées soient adoptées dans les meilleurs délais.

Sous réserve de ces observations, votre commission vous propose d'adopter cet article sans modification.

Art. 80

Dispositions diverses

I - Le texte proposé par le Gouvernement

L'article 80 modifie les dispositions de la section II du chapitre V.

Du fait de l'alignement de la procédure d'îlots insalubres sur le droit commun, les dispositions relatives aux îlots insalubres (art. L. 36 à L. 41 et L. 51) sont abrogées et la section « îlots insalubres » est en conséquence intitulée : « Locaux et installations impropres à l'habitation par leur nature et leur usage ».

L'article L. 42 est modifié afin d'assurer la cohérence du contenu des interdictions avec celles définies à l'article L. 28 et avec la nouvelle rédaction de l'article L. 45 relatif aux sanctions pénales.

En conséquence, la dernière phrase du second alinéa de l'article L. 42 est remplacée par l'indication selon laquelle l'arrêté visé vaut interdiction d'habiter et d'utiliser au sens de l'article L. 28 pour les immeubles qu'il désigne.

L'article L. 43 est modifié pour assurer la cohérence avec la nouvelle rédaction de l'article L. 45.

Enfin, la rédaction de l'article L. 45 du code de la santé publique est modifiée. Désormais, les infractions aux articles L. 28-2, L. 42, et L. 43-1 seront punies d'un emprisonnement de deux ans et de 500.000 francs d'amende.

Par ailleurs, les personnes morales peuvent être déclarées responsables pénalement dans les conditions prévues à l'article L. 121-2 du code pénal des infractions définies précédemment.

II - Les modifications adoptées par l'Assemblée nationale

L'Assemblée nationale a adopté un amendement présenté par M. Patrick Rimbart, rapporteur, ayant pour objet de sanctionner les manoeuvres destinées à faire quitter les lieux aux occupants.

La nouvelle rédaction du texte proposé pour le premier alinéa de l'article L. 45 du code de la santé publique prévoit ainsi que le fait de détruire, dégrader ou détériorer des locaux ayant fait l'objet de l'avis de la tenue de la réunion du conseil départemental d'hygiène dans le but de faire quitter les lieux aux occupants est puni d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 500.000 francs.

III - Les propositions de la commission des Affaires sociales

- L'article L. 45 du code de la santé publique prévoit actuellement une amende pouvant aller jusqu'à 500.000 francs et une peine d'emprisonnement de trois ans au plus pour sanctionner certaines infractions au code de la construction et de l'habitation. Il est déjà assez inhabituel de rencontrer une incrimination pénale pour cette catégorie d'infraction. Or, la nouvelle rédaction qui nous est proposée pour cet article L. 45 étend encore le champ d'application de cette incrimination pénale puisqu'elle devrait s'appliquer au fait de détruire, dégrader ou détériorer des locaux ayant fait l'objet de l'avis de la tenue de la réunion du conseil départemental d'hygiène.

Par ailleurs, cette nouvelle rédaction prévoit que les personnes morales peuvent être déclarées pénalement responsables des mêmes infractions, ceci sans que soient précisées les modalités de la mise en cause de cette responsabilité.

- Votre commission vous propose de **supprimer le 5° de cet article** qui aboutirait à ériger en délit une infraction matérielle en méconnaissance du principe de proportionnalité des peines. Votre commission relève par ailleurs que ces incriminations peuvent déjà être sanctionnées sur le fondement du code pénal (dégradation d'un bien, atteinte à la dignité humaine ou mise en danger délibérée d'autrui).

Votre commission vous propose d'adopter cet article ainsi modifié.

AMENDEMENTS PRÉSENTÉS PAR LA COMMISSION

ARTICLE 25

(Art. L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation)

Remplacer le premier alinéa du texte proposé par cet article pour l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation par quatre alinéas ainsi rédigés :

« Les dispositions de la présente section sont applicables aux communes dont la population est au moins égale à 1.500 habitants en Ile-de-France et à 3.500 habitants dans les autres régions qui :

« - sont membres d'une communauté urbaine, d'une communauté d'agglomération ou d'une communauté de communes de plus de 50.000 habitants ne comprenant pas de commune centre de plus de 15.000 habitants, compétentes en matière de programme local de l'habitat dans le périmètre duquel le nombre de logements sociaux représente au 1^{er} janvier de la pénultième année moins de 20 % des résidences principales ;

« - ou, à défaut, font partie, au sens du recensement général de la population, d'une agglomération de plus de 50.000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15.000 habitants, et dans lesquelles le nombre de logements sociaux représente au 1er janvier de la pénultième année moins de 20 % des résidences principales.

« Les dispositions du deuxième alinéa ne sont pas applicables lorsque le nombre d'habitants de la communauté a diminué entre les deux derniers recensements de la population.

ARTICLE 25

(Art. L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation)

Après le cinquième alinéa du texte proposé par cet article pour l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, insérer un alinéa ainsi rédigé :

2° bis les logements en accession sociale à la propriété pendant les dix années suivant la date de leur vente

ARTICLE 25

(Art. L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation)

I. Rédiger comme suit le neuvième alinéa (6°) du texte proposé par cet article pour l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation

Les logements foyers dénommés résidences sociales, les foyers de jeunes travailleurs, les foyers de jeunes migrants, les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale visées à l'article 185 du code de la famille et de l'aide sociale ainsi que celles des centres d'hébergement d'urgence.

II. En conséquence, supprimer le troisième alinéa (1°A) du texte proposé par cet article pour l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation.

III. En conséquence, à la fin du septième alinéa (4°) du texte proposé par cet article pour l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, supprimer les mots :

et les centres d'hébergement d'urgence.

ARTICLE 25

(Art. L. 302-6 du code de la construction et de l'habitation)

Rédiger comme suit le texte proposé par cet article pour l'article L. 302-6 du code de la construction et de l'habitation :

« Art.- L. 302-6.- En fonction des orientations arrêtées par le schéma de cohérence territoriale, par le plan d'aménagement et d'urbanisation des sols et par le programme local de l'habitat, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre compétent en matière de programme local de l'habitat fixe, après avis du conseil départemental de l'habitat, un objectif de réalisation de logements sociaux sur le territoire de la commune ou des communes membres en vue d'accroître la part de ces logements par rapport au nombre de résidences principales. La commune ou l'établissement public de coopération intercommunale passe à cet effet un contrat d'objectifs avec l'Etat qui définit le montant des engagements financiers de ce dernier. L'objectif de réalisation de logements sociaux ne peut être inférieur au nombre de logements sociaux dont la réalisation est nécessaire pour atteindre l'objectif fixé à l'article L. 302-5 dans les communes soumises aux dispositions de l'article L. 302-7. Il ne peut prévoir, sans l'accord des communes concernées, la construction de logements sociaux supplémentaires dans les communes membres d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre comptant sur le territoire au moins 20 % de logements sociaux au sens de l'article L. 302-5.

«Le contrat d'objectifs mentionné à l'alinéa précédent précise l'échéancier et les conditions de réalisation de logements sociaux, soit par des constructions neuves soit par l'acquisition de bâtiments existants, par période

triennale. Il définit les conditions de revalorisation de l'habitat locatif social existant.

« L'accroissement net du nombre de logements sociaux prévu pour chaque période triennale ne peut être inférieur à 15 % de la différence entre le nombre de logements sociaux correspondant à l'objectif fixé à l'article L. 302-5 et le nombre de logements sociaux sur le territoire de la commune. Ces chiffres sont réévalués à l'issue de chaque période triennale.

« Sous réserve des disponibilités foncières sur le ou les territoires concernés, le contrat d'objectifs prévoit, à peine de nullité, dans les conditions prévues à l'article L. 302-8, les pénalités de retard dues par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale qui n'a pas respecté les obligations mises à sa charge. »

ARTICLE 25

(Art. L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation)

Rédiger comme suit le texte proposé par cet article pour l'article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation :

« Art.- L. 302-7.- A compter du 1er janvier 2002, une contribution est versée par les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre et les communes visés à l'article L. 302-5, à l'exception de celles qui bénéficient de la dotation de solidarité urbaine prévue par l'article L. 2334-15 du code général des collectivités territoriales lorsque le nombre de logements sociaux y excède 15% des résidences principales.

« Cette contribution est égale à 1.000 F multipliés par la différence entre 20 % des résidences principales au sens du I de l'article 1411 du code général des impôts et le nombre de logements sociaux existants dans la commune en application de l'article L. 302-5. Elle contribution ne peut excéder 5 % du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune constatées dans le compte administratif afférent au pénultième exercice. Le montant de la contribution est pondéré en fonction du potentiel fiscal.

« La contribution est diminuée du montant des dépenses exposées ou provisionnées par la commune pendant le pénultième exercice, au titre des subventions foncières mentionnées à l'article L. 2254-1 du code général des collectivités territoriales, des travaux de viabilisation des terrains mis par la suite à disposition pour la réalisation de logements sociaux et des moins values correspondant à la différence entre le prix de cession de terrains donnant lieu à

la réalisation effective de logements sociaux et leur valeur vénale estimée par le service des Domaines.

« Lorsque la commune est membre d'une communauté urbaine, d'une communauté d'agglomération ou d'une communauté de communes compétente pour effectuer des réserves foncières en vue de la réalisation de logements sociaux et dotée d'un programme local de l'habitat, la contribution est versée à la communauté. Elle est utilisée pour financer soit des acquisitions foncières et immobilières en vue de la réalisation de logements sociaux, soit des opérations de renouvellement et de requalification urbains.

« A défaut, elle est versée à un fonds d'aménagement urbain affecté aux communes et aux établissements publics de coopération intercommunale pour des actions foncières et immobilières en faveur du logement social.»

ARTICLE 25

(Art L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation.)

Remplacer la troisième phrase du premier alinéa du texte proposé par cet article pour l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation par deux phrases ainsi rédigées :

« Lorsque les engagements figurant dans le contrat d'objectifs prévu à l'article L. 302-6 n'ont pas été tenus, des pénalités de retard sont applicables. Elles s'élèvent à 15 % du montant de la contribution mentionnée à l'article L. 302-7 la première année, à 30 % la deuxième année et à 50 % la troisième année. Ces pénalités ne peuvent excéder 5 % du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune constatées dans le compte administratif afférent au pénultième exercice. »

ARTICLE 25

(Art. L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation)

Supprimer le second alinéa du texte proposé par cet article pour l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 25

(Art L. 302-9 du code de la construction et de l'habitation.)

Supprimer le texte proposé par cet article pour l'article L. 302-9 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 60

(Art. L. 301-5 du code de la construction et de l'habitation)

Supprimer le paragraphe III de cet article.

ARTICLE 61 A

Rédiger comme suit cet article :

Il est inséré après l'article L. 423-12 du code de la construction et de l'habitation un article L. 423-13 ainsi rédigé :

« Art. L. 423-13 - L'employeur est tenu d'accorder au salarié siégeant au conseil d'administration d'un organisme d'habitations à loyer modéré le temps nécessaire pour participer aux séances plénières de cette instance.

« Si, du fait de sa participation à ces séances, le salarié connaît une diminution de sa rémunération, il reçoit de cet organisme une indemnité compensant, en totalité ou partiellement et, le cas échéant, sous forme forfaitaire, la diminution de sa rémunération. »

ARTICLE 62

(Art. L. 421-1 du code de la construction et de l'habitation)

A - Dans le texte proposé par le 1° de cet article pour insérer, après le quatrième alinéa de l'article L. 421-1 du code de la construction et de l'habitation, un nouvel alinéa, après les mots :

fixés par l'autorité administrative

insérer les mots :

, en complément de leur activité locative et

B - Dans le texte proposé par le 1° de cet article pour insérer, après le quatrième alinéa de l'article L. 421-1 du code de la construction et de l'habitation, un nouvel alinéa, supprimer les mots :

qui répond aux objectifs de renouvellement urbain

ARTICLE 63

(Art. L. 422-2 du code de la construction et de l'habitation)

A - Dans le texte proposé par le 1° de cet article pour insérer, après le deuxième alinéa de l'article L. 422-2 du code de la construction et de l'habitation, un nouvel alinéa, après les mots :

fixés par l'autorité administrative

insérer les mots :

, en complément de leur activité locative et

B - Dans le texte proposé par le 1° de cet article pour insérer, après le deuxième alinéa de l'article L. 422-2 du code de la construction et de l'habitation, un nouvel alinéa, supprimer les mots :

qui répond aux objectifs de renouvellement urbain

ARTICLE 72

A - Rédiger comme suit le texte proposé par le I de cet article pour l'article L. 26 du code de la santé publique :

« Art. L. 26 - Lorsqu'un immeuble, bâti ou non, vacant ou non, attenant ou non à la voie publique, un groupe d'immeubles, un îlot ou un groupe d'îlots, constitue, soit par lui-même, soit par les conditions dans lesquelles il est occupé ou exploité, un danger pour la santé des occupants ou des voisins, le préfet, saisi d'un rapport motivé du directeur départemental de la santé et de l'action sociale ou du directeur du service communal visé au premier alinéa de l'article L. 772 concluant à l'insalubrité de l'immeuble concerné, invite le conseil départemental d'hygiène à donner son avis dans le délai de deux mois :

« 1° Sur la réalité et les causes de l'insalubrité ;

« 2° Sur les mesures propres à y remédier.

« Le directeur départemental de la santé et de l'action sociale établit le rapport prévu à l'alinéa précédent soit de sa propre initiative, soit sur saisine du maire, du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de logement et d'urbanisme, soit encore à la demande de tout locataire ou occupant de l'immeuble ou de l'un des immeubles concernés.

« Le maire de la commune ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale, à l'initiative duquel la procédure a été engagée, doit fournir un plan parcellaire de l'immeuble avec l'indication des noms des propriétaires tels qu'ils figurent au fichier immobilier de la conservation des hypothèques. Lorsque cette initiative a pour objet de faciliter l'assainissement ou l'aménagement d'un îlot ou d'un groupe d'îlots, le projet d'assainissement ou d'aménagement correspondant est également fourni. »

B - En conséquence, supprimer le II de cet article.

ARTICLE 72

Compléter cet article par un paragraphe III ainsi rédigé :

III - Après le deuxième alinéa de l'article L. 776 du code de la santé publique, il est inséré deux alinéas ainsi rédigés :

« Il peut être créé, au sein de chaque conseil départemental d'hygiène, une délégation permanente chargée de donner l'avis prévu par l'article L. 26.

« Les commissions ad hoc chargées actuellement de donner cet avis sont maintenues en fonction jusqu'à la création des délégations permanentes mentionnées ci-dessus. »

ARTICLE 73

(Art L. 27 du code de la santé publique)

Dans le premier alinéa du texte proposé par le paragraphe I de cet article pour l'article L. 27 du code de la santé publique, après les mots :

fichier immobilier

insérer les mots :

de la conservation des hypothèques

ARTICLE 73

(Art L. 27 du code de la santé publique)

Supprimer les deux dernières phrases du deuxième alinéa du texte proposé par le paragraphe I de cet article pour l'article L. 27 du code de la santé publique.

ARTICLE 73

(Art. L. 27 du code de la santé publique)

Dans le troisième alinéa du texte proposé par le paragraphe I de cet article pour l'article L. 27 du code de la santé publique, remplacer les mots :

peut-être

par les mots :

est

ARTICLE 73

(Art. L. 30 du code de la santé publique)

Supprimer le paragraphe II de cet article.

ARTICLE 73

(Art. L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation)

Supprimer le paragraphe III de cet article.

ARTICLE 74

(Art. L. 28 du code de la santé publique)

Rédiger comme suit la dernière phrase du cinquième alinéa du texte proposé par cet article pour l'article L. 28 du code de la santé publique :

La personne tenue d'exécuter les mesures visées à l'alinéa ci-dessus peut se libérer de son obligation par la conclusion d'un bail à réhabilitation.

ARTICLE 75

(Art. L. 28-1 nouveau du code de la santé publique)

Rédiger comme suit le dernier alinéa du texte proposé par le I de cet article pour l'article L. 28-1 du code de la santé publique :

A la diligence du préfet et aux frais du propriétaire, l'arrêté d'insalubrité est publié à la conservation des hypothèques dont dépend l'immeuble pour chacun des locaux concernés.

ARTICLE 75

(Art. L. 28-4 nouveau du code de la santé publique)

Supprimer le texte proposé par le paragraphe I de cet article pour l'article L. 28-4 du code de la santé publique.

ARTICLE 75

Supprimer le paragraphe II de cet article.

ARTICLE 77

A la fin du texte proposé par cet article pour compléter l'article L. 31 du code de la santé publique, remplacer les mots :

l'immeuble ou chaque lot concerné

par les mots :

le ou les lots concernés

ARTICLE 80

Supprimer le 5° de cet article.