

N° 81

SÉNAT

SESSION ORDINAIRE DE 2005-2006

Annexe au procès-verbal de la séance du 15 novembre 2005

RAPPORT

FAIT

*au nom de la commission des Affaires économiques et du Plan (1) sur le projet de loi portant **engagement national pour le logement**,*

Par M. Dominique BRAYE,
Sénateur.

(1) Cette commission est composée de : M. Jean-Paul Emorine, président ; MM. Jean-Marc Pastor, Gérard César, Bernard Piras, Gérard Cornu, Marcel Deneux, Pierre Herisson, vice-présidents ; MM. Gérard Le Cam, François Fortassin, Dominique Braye, Bernard Dussaut, Christian Gaudin, Jean Pépin, Bruno Sido, secrétaires ; MM. Jean-Paul Alduy, Pierre André, Gérard Bailly, René Beaumont, Michel Bécot, Jean-Pierre Bel, Joël Billard, Michel Billout, Claude Biwer, Jean Bizet, Jean Boyer, Mme Yolande Boyer, MM. Jean-Pierre Caffet, Yves Coquelle, Roland Courteau, Philippe Darniche, Gérard Delfau, Mme Michelle Demessine, M. Jean Desessard, Mme Evelyne Didier, MM. Philippe Dominati, Michel Doublet, Daniel Dubois, André Ferrand, Alain Fouché, Alain Gérard, François Gerbaud, Charles Ginésy, Adrien Giraud, Mme Adeline Gousseau, MM. Francis Grignon, Louis Grillot, Georges Gruillot, Mme Odette Herviaux, MM. Michel Houel, Benoît Huré, Mmes Sandrine Hurel, Bariza Khiari, M. Yves Krattinger, Mme Elisabeth Lamure, MM. Jean-François Le Grand, André Lejeune, Philippe Leroy, Claude Lise, Daniel Marsin, Jean-Claude Merceron, Dominique Mortemousque, Jackie Pierre, Rémy Pointereau, Ladislav Poniatowski, Daniel Raoul, Paul Raoult, Daniel Reiner, Thierry Repentin, Bruno Retailleau, Charles Revet, Henri Revol, Roland Ries, Claude Saunier, Daniel Soulage, Michel Teston, Yannick Texier, Pierre-Yvon Trémel, Jean-Pierre Vial.

Voir le numéro :

Sénat : 57 (2005-2006)

Logement et habitat.

SOMMAIRE

	<u>Pages</u>
INTRODUCTION	7
EXPOSÉ GÉNÉRAL	9
I. LES MULTIPLES ASPECTS DE LA CRISE DU LOGEMENT	9
A. L'INSUFFISANCE DE LA RESSOURCE FONCIÈRE	9
B. LES DIFFÉRENTES FORMES DE LA CRISE DU LOGEMENT.....	10
II. L'ENGAGEMENT NATIONAL POUR LE LOGEMENT	11
A. LIBÉRER LE FONCIER	11
1. <i>Mobiliser les terrains publics</i>	11
2. <i>Faciliter la libération des terrains à construire</i>	13
3. <i>Deux mesures spécifiques pour l'Ile-de-France</i>	14
4. <i>Encourager les maires à construire</i>	14
B. STIMULER LES DIFFÉRENTS SEGMENTS DE L'OFFRE DE LOGEMENT.....	14
1. <i>Améliorer le financement du logement locatif social et intermédiaire</i>	14
2. <i>Développer l'accession à la propriété</i>	15
C. AMÉLIORER LES CONDITIONS DE LOGEMENT DE NOS CONCITOYENS	16
1. <i>Maîtriser la charge des loyers</i>	16
2. <i>Répondre aux situations d'urgence</i>	16
III. LE PROJET DE LOI « ENGAGEMENT NATIONAL POUR LE LOGEMENT »	17
A. LES DISPOSITIONS DU PROJET DE LOI.....	17
B. LES PROPOSITIONS DE VOTRE COMMISSION	20
EXAMEN DES ARTICLES	27
• CHAPITRE I ^{er} - Mobilisation de la ressource foncière pour la réalisation de logements	27
• CHAPITRE I ^{er} (nouveau) - Mobiliser les terrains publics en faveur du logement	27
• <i>Article 1^{er}</i> - (Articles L. 300-6 et L. 213-1 du code de l'urbanisme) - Opérations de logement sur les terrains publics	28
• <i>Article additionnel après l'article 1^{er}</i> - (Article L. 52 bis [nouveau] du code du domaine de l'Etat) - Vente des biens de l'Etat avant leur déclassement	32
• <i>Article additionnel après l'article 1^{er}</i> - (Article L. 121-2-1 [nouveau] du code de l'urbanisme) - Transmission par le préfet au maire de la liste des immeubles publics situés sur le territoire de la commune	33
• <i>Article additionnel après l'article 1^{er}</i> - (Article L. 66-2 du code du domaine de l'Etat) - Application d'une décote sur les terrains cédés par l'Etat en vue de la réalisation de logements sociaux	34
• CHAPITRE II (nouveau) - Faciliter l'adaptation des documents d'urbanisme aux objectifs fixés en matière de logement	35

• Article 2 - (Articles L. 123-12-1 [nouveau], L. 123-19, L. 123-2, L. 230-3, L. 230-4, L. 230-4-1 [nouveau], L. 123-14-1 [nouveau] du code de l'urbanisme) - Modification des documents d'urbanisme	36
• Article additionnel après l'article 2 - (Articles L. 121-4, L. 123-6 et L. 123-8 du code de l'urbanisme) - Information et consultation lors de l'élaboration des PLU et des SCOT du président de l'EPCI compétent en matière de programme local de l'habitat	45
• CHAPITRE III (nouveau) - Sécuriser les autorisations d'urbanisme et les constructions existantes	46
• Article 3 - (Article L. 421-2-1 du code de l'urbanisme) - Permis de construire pour les logements réalisés par des sociétés de construction dans lesquelles l'Etat détient la majorité du capital	46
• Article additionnel après l'article 3 - (Article L. 111-12 [nouveau] du code de l'urbanisme) - Délai de prescription pour les constructions achevées	47
• Article additionnel après l'article 3 - (Article L. 480-13 du code de l'urbanisme) - Sécurisation des constructions achevées	48
• Article additionnel après l'article 3 - (Article L. 600-5 [nouveau] du code de l'urbanisme) - Annulation partielle des permis de construire par le juge	50
• Article additionnel après l'article 3 - (Article L. 600-6 [nouveau] du code de l'urbanisme) - Possibilité pour le préfet d'engager une action en démolition	50
• Article additionnel après l'article 3 - (Article L. 142-1 du code de l'environnement) - Intérêt à agir des associations agréées	51
• CHAPITRE IV (nouveau) - Améliorer les instruments d'acquisition foncière	51
• Article 4 - (Articles 30 de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville, L. 211-3 du code de l'urbanisme [nouveau]) - Fusion du droit de priorité et du droit de préemption urbain	52
• Article additionnel après l'article 4 - (Article L. 211-4 du code de l'urbanisme) - Droit de préemption urbain sur les parts de SCI	55
• CHAPITRE V (nouveau) - Améliorer la transparence du marché foncier	56
• Article additionnel après l'article 4 - (Article 135 B du livre des procédures fiscales) - Transmission des données foncières	56
• CHAPITRE VI (nouveau) - Soutenir les maires bâtisseurs	58
• Article additionnel après l'article 4 - (Articles L. 331-1 et L. 331-2 [nouveaux] du code de l'urbanisme) - Partage de la plus-value liée à l'ouverture des terrains à l'urbanisation	58
• Article additionnel après l'article 4 - (Articles L. 2335-3, L. 3334-17, L. 4332-11, L. 5214-23-2, L. 5215-35 et L. 5216-8-1 du code général des collectivités territoriales) - Compensation intégrale par l'Etat des pertes de recettes subies par les communes et EPCI du fait de l'exonération de TFPB pendant quinze ans sur les logements locatifs sociaux	61
• CHAPITRE II - Développement de l'offre de logements et accès au logement	65
• CHAPITRE I ^{er} (nouveau) - Favoriser l'accession à la propriété	65
• Article 5 - (Article 278 <i>sexies</i> du code général des impôts) - Taux réduit de TVA pour les logements en accession sociale à la propriété dans les quartiers en rénovation urbaine	66
• Article additionnel après l'article 5 - (Article L. 251-1 du code de la construction et de l'habitation) - Favoriser la construction de « maisons à 100.000 euros »	67
• Article additionnel après l'article 5 - (Articles 261, 284, 1594 F, 1594-OG du code général des impôts) - Amélioration du régime fiscal du PSLA	68
• CHAPITRE II (nouveau) - Développer l'offre locative privée à loyers modérés	69
• Article 6 - (Articles L. 321-1, L. 321-2 et L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation) - Réforme de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat	69

• <i>Article 7</i> - (Article 234 <i>nonies</i> du code général des impôts) - Exonération de contribution sur les revenus locatifs	72
• <i>Article additionnel après l'article 7</i> - (Articles L. 253-1 à L. 253-8 [nouveaux] du code de la construction et de l'habitation) - Dissociation de l'usufruit locatif et de la nue-propriété	73
• CHAPITRE III (<i>nouveau</i>) - Dispositions relatives à la lutte contre l'insalubrité et la vacance	76
• <i>Article additionnel après l'article 7</i> - (Article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation) - Repérage des immeubles insalubres dans les programmes locaux de l'habitat	76
• <i>Article additionnel après l'article 7</i> - (Articles L. 145-4 et L. 145-23-1 [nouveau] du code de commerce) - Logements vacants situés au-dessus des commerces	78
• <i>Article additionnel après l'article 7</i> - (Article 29 du code général des impôts) - Incitation fiscale en faveur de la remise sur le marché de logements vacants	80
• CHAPITRE IV (<i>nouveau</i>) - Dispositions relatives aux bailleurs sociaux	81
• <i>Article 8</i> - Habilitation à moderniser par ordonnance le statut des Offices publics d'HLM	81
• <i>Article additionnel après l'article 8</i> - (Article L. 353-21 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation) - Sous-location directe en meublé par les sociétés d'économie mixte	86
• <i>Article additionnel après l'article 8</i> - (Articles L. 423-10 et L. 423-11 du code de la construction et de l'habitation) - Faciliter la gouvernance des sociétés anonymes HLM	86
• <i>Article additionnel après l'article 8</i> - (Articles L. 422-2 et L. 422-3 du code de la construction et de l'habitation) - Compétences de syndic de certains organismes HLM	88
• CHAPITRE V (<i>nouveau</i>) - Renforcer la mixité de l'habitat	89
• <i>Article additionnel avant l'article 9</i> - (Articles 3 et 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement) - Renforcement des plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées	89
• <i>Article 9</i> - (Articles L. 441, L. 441-1-1, L. 441-1-2, L. 441-1-4, L. 441-1-5, L. 441-1-6, L. 441-2-1, L. 441-2-3 et L. 441-2-5 du code de la construction et de l'habitation) - Amélioration de l'accès aux logements locatifs sociaux des plus démunis et renforcement du rôle des commissions de médiation	91
• <i>Article 10</i> - (Articles L. 441-3, L. 441-4, L. 441-5, L. 441-6, L. 441-7, L. 441-8, L. 441-12 et L. 441-14 du code de la construction et de l'habitation) - Réforme des suppléments de loyers de solidarité	100
• CHAPITRE VI (<i>nouveau</i>) - Dispositions en faveur des plus défavorisés	104
• <i>Article additionnel avant l'article 11</i> - (Articles L. 633-1, L. 633-4, L. 633-4-1 [nouveau] et L. 633-5 du code de la construction et de l'habitation) - Protection des occupants de logements-foyers	104
• <i>Article additionnel avant l'article 11</i> - (Articles L. 542-5-1 et L. 831-4-2 [nouveau] du code de la sécurité sociale et article L. 351-3-1 du code de la construction et de l'habitation) - Suppression du seuil de non versement des aides au logement	106
• <i>Article 11</i> - (Article L. 115-3 du code de l'action sociale et des familles) - Interdiction des coupures d'électricité, de gaz et d'eau pendant la période hivernale	107
• TITRE III (<i>nouveau</i>) - Diverses dispositions relatives au logement et à la cohésion sociale	115
• Chapitre I ^{er} (<i>nouveau</i>) - Dispositions relatives à la construction	115
• <i>Article additionnel après l'article 11</i> - Ratification de l'ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 relative au logement et à la construction	116
• <i>Article additionnel après l'article 11</i> - (Articles L. 262-1 à L. 262-10 [nouveaux] du code de la construction et de l'habitation) - Vente d'immeubles à rénover	133

- *Article additionnel après l'article 11* - (Article 1384 A du code général des impôts) -
Décompte des subventions du « 1 % Logement » pour l'exonération de TFPB.....134
- Chapitre II (*nouveau*) - **Dispositions relatives aux rapports bailleurs-locataires**135
- *Article additionnel après l'article 11* - (Article 35 de la loi n° 2005-841 du 26 juillet 2005) - **Avancement de la date d'entrée en vigueur du nouvel indice de référence des loyers**135
- *Article additionnel après l'article 11* - (Article L. 411-11-1 [nouveau] du code rural) -
Révision des loyers des logements loués sous le statut du fermage.....136
- *Article additionnel après l'article 11* - (Articles 23 et 40 de la loi n° 89-462 et articles L. 353-15 et L. 442-3 du code de la construction et de l'habitation) - **Accords collectifs locaux pour l'évolution de la liste des charges récupérables**138
- *Article additionnel après l'article 11* - (Articles 5 et 9 *bis* de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948) - **Réforme des règles relatives à la transmission aux héritiers des baux d'habitation régis par la loi du 1^{er} septembre 1948**.....141
- Chapitre III (*nouveau*) - **Autres dispositions**.....144
- *Article additionnel après l'article 11* - (Article 49 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et article 75 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000) - **Aménagements du statut de la copropriété des immeubles bâtis**144

ANNEXE - LISTE DES PERSONNES AUDITIONNÉES PAR LE RAPPORTEUR.....147

TABLEAU COMPARATIF149

INTRODUCTION

Mesdames, Messieurs,

La grave crise du logement que traverse notre pays appelle des réponses fortes de la part des responsables politiques. En effet, la pénurie de logements, la détérioration des conditions d'habitat des personnes démunies et les phénomènes de files d'attente pour l'accès au logement ont contribué à placer cette question au cœur des principales préoccupations de nos concitoyens avec l'emploi et l'éducation.

Le constat est désormais bien connu. Flambée des prix de l'immobilier rendant plus difficile l'accession à la propriété, envolée des loyers affaiblissant un peu plus chaque jour le pouvoir d'achat des ménages, multiplication des situations de mal-logement : telle est la réalité à laquelle sont confrontés nombre de Français.

Le projet de loi portant engagement national pour le logement (ENL) déposé sur le bureau de votre Haute assemblée était attendu depuis plusieurs années. Annoncé tout d'abord sous la forme d'un projet intitulé « Propriété pour tous », puis « Habitat pour tous », le texte transmis à votre commission constitue l'un des volets du « Pacte national pour le logement » voulu par le Premier ministre.

Il apporte un début de réponse à cette situation de crise. A cet égard, votre commission interprète le choix fait par le Gouvernement de présenter un texte resserré de 11 articles comme une main tendue vers le Parlement pour qu'il contribue à l'enrichir de façon substantielle. Fort des réflexions du groupe de travail chargé d'analyser les facteurs fonciers et immobiliers de la crise du logement qu'elle avait créé en janvier dernier, votre commission souligne que bon nombre de ses propositions d'amendements s'inspirent directement des solutions préconisées par ce groupe de travail. Elle note d'ailleurs que les conclusions de ce rapport¹, présenté par notre collègue Thierry Repentin, avaient été adoptées, en juillet dernier, à l'**unanimité**. Ce consensus démontre, à l'évidence, que sur des sujets importants qui touchent directement la vie quotidienne de nos concitoyens les responsables politiques savent dépasser les clivages politiques traditionnels.

¹ *Rapport n° 442 (2004-2005) du groupe de travail sur les facteurs fonciers et immobiliers de la crise du logement – Foncier, Logement : sortir de la crise.*

Avant d'aborder l'examen des dispositions du projet de loi, ainsi que les modifications et les compléments qu'elle vous propose d'y apporter, votre commission souhaite, en première analyse, rappeler les différentes manifestations de la crise foncière et immobilière. Puis, après avoir présenté les mesures du Pacte national pour le logement, votre commission procédera à une analyse succincte de l'articulation entre les différents niveaux de décision pour la conduite des politiques du logement.

EXPOSÉ GÉNÉRAL

I. LES MULTIPLES ASPECTS DE LA CRISE DU LOGEMENT

Les mises en chantier de logements ont connu, avec plus de 360.000 logements construits en 2004, un record qui devrait être battu en 2005, puisque 400.000 logements devraient être produits. Toutefois, cette relance intervient après des années d'insuffisance de la construction, dans un contexte de très forte hausse des prix du foncier, celle-ci pesant en retour sur le coût de la construction.

A. L'INSUFFISANCE DE LA RESSOURCE FONCIÈRE

Le constat dressé par les acteurs auditionnés par votre rapporteur confirme celui effectué par le groupe de travail chargé d'analyser les facteurs fonciers et immobiliers de la crise du logement : on observe un phénomène de très forte hausse du prix des terrains à bâtir depuis quelques années qui, loin d'être cantonné à la seule région parisienne et au sud-est, concerne désormais toutes les régions. Le président du syndicat national des aménageurs lotisseurs relevait ainsi, en 2004, **qu'en huit ans, les prix des terrains « nus » avaient été multipliés de 5 à 10, « au détriment des collectivités pour qui ils servent de prix de référence aux acquisitions destinées aux équipements publics »**. Le président poursuivait ainsi : *« Dans ces mêmes huit années, les prix des lots viabilisés ont progressé de 200 à 300 %. Le prix des parcelles urbanisables des grandes agglomérations métropolitaines a rejoint celui de la première couronne parisienne. La part des primo-accédants financée avec un prêt à taux zéro s'est effondrée au profit du diffus. Elle était de 50 à 70 % en 1999 dans les opérations d'aménagement du SNAL. Elle est aujourd'hui tombée à 20 % en moyenne. »*

Le rapport « foncier et logement » indiquait quant à lui : *« Cette hausse touche d'abord la région parisienne et le Sud-est, qui constituaient un quart des ventes en 2003 et en concentrent un tiers en 2004. Toutefois, elle concerne désormais également toutes les régions. Ainsi au sein de l'aire urbaine de Tours, le prix au mètre carré des terrains destinés à la construction individuelle a progressé de 63 % entre 2000 et 2003, tandis que, dans l'agglomération messine, les prix ont augmenté d'environ 40 % en cinq ans. »*

Cette forte hausse a des conséquences extrêmement préjudiciables : étalement urbain, diminution du nombre de primo-accédants, difficulté à équilibrer les opérations de logements sociaux. On estime que le prix du terrain peut désormais peser jusqu'à 50 % du budget global de construction d'une maison par un particulier, alors qu'il y a trois ans, ce prix ne représentait que 30 %.

Sans reprendre l'ensemble des développements consacrés à ce sujet par le récent rapport du groupe de travail « foncier et logement », votre commission rappelle que les facteurs explicatifs de ce très fort renchérissement du foncier doivent être cherchés à la fois du côté de la demande et du côté de l'offre. S'agissant de la première, la très forte demande de logements, conséquence du retard pris par la construction, entraîne une vive concurrence entre opérateurs, qui pèse à la hausse sur le prix du foncier, celle-ci apparaissant ainsi comme la conséquence de l'« *effet multiplicateur des prix immobiliers sur les prix fonciers* ».

L'offre de terrains constructibles est, quant à elle, limitée par un certain nombre de phénomènes : rétention foncière liée à la très faible taxation du foncier non bâti constructible et à la dégressivité dans le temps de la fiscalité des plus-values immobilières, difficulté pour les maires d'imposer de nouveaux logements, du fait de leur coût pour les finances communales, de la complexité des règles juridiques et parfois, de la réticence des populations locales.

B. LES DIFFÉRENTES FORMES DE LA CRISE DU LOGEMENT

Dans le domaine du logement, le constat est désormais bien connu des acteurs et des responsables politiques. Il a d'ailleurs été dressé à plusieurs reprises dans trois rapports successifs élaborés par votre commission.

En 2003, notre collègue Marcel-Pierre Cléach soulignait l'ampleur de la crise frappant le secteur locatif privé¹. A cette occasion, il relevait que des déséquilibres, fiscaux, juridiques et psychologiques étaient de nature à décourager les « vocations de bailleurs » et à restreindre le développement de l'offre locative privée. Il mettait également en évidence l'affaiblissement du pouvoir d'achat des locataires lié aux hausses régulières des loyers depuis le début des années 2000.

En 2004, votre rapporteur, alors chargé de donner l'avis de votre commission sur les dispositions relatives au logement dans le projet de loi de programmation pour la cohésion sociale² notait l'urgence liée à la relance de la production locative sociale. Il mettait notamment en lumière le fait que notre pays avait accumulé un retard considérable au cours de la décennie précédente en matière de construction de logements sociaux. A cette occasion, avaient également été signalées les conséquences sur la demande de logements de phénomènes sociaux tels que la décohabitation, le vieillissement de la population, l'augmentation du nombre de divorces ou le moindre attrait pour la vie en couple.

¹ Rapport n°22 (2003-2004) fait par M. Marcel-Pierre Cléach au nom de la commission des affaires économiques – Logement : pour un retour à l'équilibre.

² Avis n° 34 (2004-2005) de M. Dominique BRAYE, fait au nom de la commission des affaires économiques, sur le projet de loi de programmation pour la cohésion sociale.

Enfin, lors de la précédente session parlementaire, le groupe de travail « foncier et logement » de votre commission -reprenant, entre autres, les différentes analyses précitées- rappelait que l'inadéquation entre l'offre et la demande de logements avait des conséquences importantes sur l'ensemble du territoire. Il s'alarmait également de l'impossibilité pour les jeunes ménages d'accéder à la propriété sans être contraints de s'endetter sur des périodes pouvant désormais dépasser 25 ou 30 ans.

Pour ce qui concerne la présentation du présent projet de loi, votre rapporteur tient à souligner que toutes ces réflexions restent, malheureusement, encore d'actualité. Certes, de grandes avancées ont été permises par la création de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) ou par la définition d'objectifs ambitieux avec le plan de cohésion sociale.

Néanmoins, la tâche incombant à l'Etat et aux collectivités territoriales est encore importante pour répondre aux attentes des citoyens. En dernier ressort, votre rapporteur, cohérent avec les positions défendues par le passé, considère que l'action dans le domaine de la politique du logement doit permettre d'offrir aux Français la possibilité de réaliser un parcours résidentiel ascendant.

II. L'ENGAGEMENT NATIONAL POUR LE LOGEMENT

Présenté en conseil des ministres le 26 octobre 2005, le Pacte national pour le logement comporte un ensemble de mesures de nature administrative, réglementaire, fiscale et législative afin de mobiliser la ressource foncière et d'intervenir sur tous les maillons de la chaîne du logement.

A. LIBÉRER LE FONCIER

Les mesures visant à libérer des terrains pour la construction de logements s'articulent autour de quatre axes.

1. Mobiliser les terrains publics

Premier axe, la mobilisation des terrains publics. Tirant les conclusions du constat que l'Etat est le premier propriétaire foncier de France, directement ou indirectement, le Premier Ministre a annoncé le 1^{er} septembre dernier un plan **national** et **interministériel** de mobilisation des terrains publics en faveur du logement, et fixé des objectifs très ambitieux, puisque 20.000 logements devront être construits sur des terrains publics dans les trois années qui viennent.

Afin d'atteindre ces objectifs, le champ d'intervention de la Délégation à l'action foncière (DAF) a été sensiblement accru. On rappellera que cette délégation, créée au sein du ministère de l'équipement, a été chargée de remettre sur le marché des terrains à des prix et dans des conditions compatibles avec des opérations de logements¹.

Le 4 novembre 2004, des conventions-cadre ont été conclues entre les ministres en charge de l'équipement et du logement et les entreprises publiques sous tutelle du ministère, RFF, SNCF, RATP et l'AFTRP.² Ces conventions indiquent les disponibilités foncières et fixent un calendrier prévisionnel pour leur valorisation. Aux termes du premier inventaire réalisé en Île-de-France, près de **900 hectares** de terrains ont été recensés comme mobilisables dans les 10 années à venir. En 2004, d'après les données fournies par la DAF, **dix cessions** ont d'ores et déjà été réalisées. Elles représentent environ **12 hectares** de terrains, et **1.671 logements** programmés.

L'achèvement de la répartition des actifs ferroviaires entre SNCF et RFF devrait, en outre, permettre d'accélérer la valorisation de leur foncier disponible. A ce sujet, votre commission souligne qu'il n'est pas acceptable que les élus soient renvoyés d'un établissement public à un autre, et estime indispensable que le processus d'identification du patrimoine respectif de la SNCF et de RFF parvienne rapidement à son terme.

La volonté de donner à l'action de la DAF une dimension interministérielle et nationale s'est traduite par la nomination de M. Jean-Pierre Beysson comme **Délégué interministériel pour le développement de l'offre de logements**.

Votre commission se félicite vivement de cette mesure, qui manifeste la volonté de l'Etat de donner l'exemple, et de mettre en œuvre des moyens énergiques pour libérer des terrains en faveur du logement. Elle s'interroge toutefois sur les modalités de la coexistence de la délégation conduite par M. Beysson et de la Mission Interministérielle de Valorisation du Patrimoine Immobilier de l'Etat (MIVPIE). Celle-ci a en effet été créée pour valoriser au mieux, le plus rapidement possible, les biens de l'Etat, avec un objectif de cession pour 2006 fixé à 400 millions d'euros. C'est pourquoi votre commission, tout en étant parfaitement consciente des réalités budgétaires, sera particulièrement attentive à ce qu'une priorité soit accordée au logement, conformément aux orientations fixées par le Premier ministre.

Celui-ci a en effet indiqué, dans une instruction du 30 septembre 2005, que chaque ministère devrait avoir **achevé**, au **1^{er} décembre 2005**, le recensement de ses **terrains mobilisables** et des établissements publics placés sous sa tutelle. Cette instruction précise

¹ En janvier 2004, le ministre de l'équipement a nommé auprès de lui M. Dominique Figeat délégué à l'action foncière. Par lettre du 10 mai 2005, le ministre lui a fixé de nouveaux objectifs et étendu son champ d'intervention à l'immobilier.

² Réseau fer de France, Société nationale des chemins de fer, Agence foncière et technique de la région parisienne.

également qu'avant la fin de l'année 2005, le Premier ministre **arrêtera la liste définitive des opérations entrant dans le plan de mobilisation des terrains publics en faveur du logement ainsi que les objectifs à atteindre en termes de calendrier, département par département.** L'instruction conclut ainsi que « *Ce plan est compatible avec la valorisation et la rationalisation du patrimoine immobilier de l'Etat, action de modernisation sur laquelle le Gouvernement s'est engagé.* »

Votre commission juge indispensable, dans le contexte actuel de renchérissement du foncier, que l'Etat fasse un effort particulier pour remettre sur le marché des terrains à un prix compatible avec des opérations de logement social

2. Faciliter la libération des terrains à construire

Le « Pacte national pour le logement » prévoit ensuite plusieurs mesures tendant à faciliter la libération des terrains à construire :

– la création de prêts d'une durée de 50 ans de la Caisse des dépôts et consignations pour l'acquisition de terrains par des collectivités publiques afin de les donner à bail à des organismes de logement social ;

– l'accès des organismes HLM, des sociétés d'économie mixte de logement social et des établissements publics fonciers, à des prêts de 50 ans non adossés à des opérations déterminées, pour réaliser des réserves foncières

– la délivrance d'instructions aux préfets afin qu'ils portent une attention particulière à l'élaboration et à la révision des plans locaux d'urbanisme (PLU) ;

– la majoration de la taxe sur le foncier non bâti pour les terrains constructibles situés dans une zone urbaine.

Cette dernière mesure est à mettre en perspective avec la mesure adoptée dans la loi du 18 juillet 2005 relative aux services à la personne¹ visant à exonérer totalement de taxe sur la plus-value les particuliers qui cèdent leur bien, avant le 31 décembre 2007, à des organismes HLM. La combinaison de ces deux dispositions répond en effet à l'une des préconisations du groupe de travail « foncier et logement » sur la nécessité de taxer plus lourdement la rétention foncière et d'alléger en revanche les mutations en faveur du logement social.

¹ Loi n° 2005-841 du 26 juillet 2005 relative au développement des services à la personne et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale.

3. Deux mesures spécifiques pour l'Ile-de-France

Outre le travail de recensement des terrains publics, des réalisations concrètes sont d'ores et déjà annoncées. Trois opérations d'intérêt national devraient être lancées, Seine-Amont dans le Val-de-Marne, Seine-Aval dans les Yvelines et Saclay dans l'Essonne, calquées sur le modèle des villes nouvelles. Par ailleurs, il est prévu de céder à la ville de Paris des terrains des Batignolles pour y réaliser des logements sociaux, intermédiaires, étudiants et en accession.

4. Encourager les maires à construire

Le Pacte national pour le logement comporte des mesures visant à encourager les maires à construire. Le ministre de la cohésion sociale Jean-Louis Borloo a annoncé son intention de déposer, dans le présent projet de loi, un amendement visant à **réformer la taxe locale d'équipement** afin de permettre aux maires de disposer de ressources supplémentaires pour la réalisation de nouveaux équipements de viabilisation. Il a également lancé un groupe de travail en concertation avec l'Association des maires de France afin d'étudier la possibilité de tenir compte, dans le calcul de la dotation globale de fonctionnement, du nombre de logements sociaux construits. Enfin, une importante ordonnance visant à simplifier les autorisations de construire est attendue d'ici la fin de l'année.

B. STIMULER LES DIFFÉRENTS SEGMENTS DE L'OFFRE DE LOGEMENT

1. Améliorer le financement du logement locatif social et intermédiaire

Afin de développer l'offre de logements sociaux et intermédiaires, le Pacte national prévoit tout d'abord d'accélérer les paiements de l'Etat aux organismes HLM. Ceci devrait se traduire par le versement de 250 millions d'euros supplémentaires avant la fin de l'année et par le « dégel » des crédits votés par le Parlement pour 2005.

S'agissant des conditions d'emprunt, le Gouvernement entend baisser de 0,15 % le taux des nouveaux prêts octroyés par la Caisse des dépôts et consignations aux bailleurs sociaux. Cette baisse, effective depuis le 1^{er} novembre dernier pour les prêts locatifs à usage social (PLUS) et pour les prêts locatifs aidés-intégration (PLAI), devrait entrer en vigueur début 2006 pour les prêts locatifs sociaux (PLS). Dans le même temps, la durée maximale

des prêts sera portée à quarante ans pour les PLUS et PLAI et à cinquante ans pour les prêts fonciers PLS.

Enfin, la zone 1 pour le financement du logement social sera étendue à 328 nouvelles communes d'Île-de-France et les conditions de garanties des prêts seront assouplies.

Par ailleurs, afin de développer une offre locative accessible aux classes moyennes ne pouvant prétendre au bénéfice d'un logement social, le Gouvernement souhaite relancer la construction de logements intermédiaires à hauteur de 10.000 par an, par le biais d'une réduction du taux des prêts locatifs intermédiaires (PLI). De même, l'amortissement fiscal en faveur des investissements locatifs institué en avril 2003 (amortissement « Robien ») sera réformé par un amendement gouvernemental annoncé comme devant être déposé dans le projet de loi ENL. D'après les premiers éléments d'information transmis à votre commission, les avantages fiscaux conférés aux investisseurs devraient être d'autant plus importants que le logement sera réservé à des personnes à revenus modestes et que les loyers seront faibles. Votre commission se réjouit de cette initiative et rappelle que le groupe de travail « foncier et logement » avait appelé de ses vœux cette réforme pour remédier à certains inconvénients présentés par l'amortissement « Robien ».

2. Développer l'accèsion à la propriété

Votre rapporteur se félicite de l'existence d'un volet important permettant d'amplifier et de faciliter l'accèsion à la propriété. A ce titre, les mesures prévues par le Pacte tendent à :

- étendre le prêt à taux zéro (PTZ) aux ménages avec enfants gagnant jusqu'à 7.000 euros par mois dans les grandes agglomérations où le marché immobilier est tendu ;
- aligner les plafonds de ressources des prêts sociaux de location-accession (PSLA) sur les plafonds du PTZ ;
- développer le prêt immobilier intergénérationnel ;
- défiscaliser les prêts accordés aux enfants et petits enfants pour l'achat d'un logement ;
- créer un dispositif d'hypothèque rechargeable.

C. AMÉLIORER LES CONDITIONS DE LOGEMENT DE NOS CONCITOYENS

1. Maîtriser la charge des loyers

D'une part, le Gouvernement a mis en place un nouvel indice de référence des loyers des logements régis par la loi du 6 juillet 1989. Pour mémoire, ce nouvel indice tient compte, à part égale, des évolutions de l'inflation, de l'indice du coût de la construction et de l'indice des prix d'amélioration du logement. Le décret d'application de ce dispositif devrait être publié avant la fin de l'année. Selon les premières estimations de l'INSEE, ce nouvel indice permettra une limitation sensible de l'évolution des loyers au cours de l'année 2006.

D'autre part, pour aider les locataires modestes à prendre en charge leurs loyers, le barème des aides personnelles au logement sera revalorisé de 1,8 % de manière rétroactive.

2. Répondre aux situations d'urgence

Le Pacte comporte un volant consacré au traitement du « mal-logement » sous toutes ses formes. Ainsi, 5.000 logements d'urgence seront construits par la SONACOTRA, en mobilisant des terrains à cet effet. En outre, 5.000 places dans des résidences hôtelières à vocation sociale seront construites dans les deux prochaines années. Pour éviter que ne se reproduisent des drames comme ceux qui ont frappé récemment la capitale, 50 millions d'euros seront dégagés pour réaliser des travaux de mise en sécurité des centres d'hébergement d'urgence et des logements-foyers. Afin de traiter au mieux les situations d'insalubrité dans le parc de logements privés et de contribuer à l'éradication de l'habitat indigne, l'ordonnance améliorant les procédures administratives de lutte contre l'insalubrité, prise sur le fondement de l'article 122 de la loi « cohésion sociale », devrait être publiée au cours de la navette sur le projet de loi ENL.

Sur ce qui vient d'être décrit, votre rapporteur tient à souligner à quel point le cadre des politiques du logement a varié au cours des dernières années, avec la promulgation de plusieurs lois successives. Les différents textes votés ont produit un mouvement de balancier perpétuel entre décentralisation et recentralisation, qui n'a pas facilité la lisibilité des orientations souhaitées par l'Etat en ce domaine.

La loi du 1^{er} août 2003 a recentralisé les moyens financiers en faveur de la rénovation urbaine au niveau de l'ANRU. Puis, la loi relative aux libertés

et responsabilités locales a permis aux départements et établissements publics de coopération intercommunale de devenir délégataires des aides à la pierre.

Les objectifs de relance de la production locative sociale et privée ont été définis au niveau national avant de faire l'objet d'une déclinaison par territoire dans les délégations d'aides à la pierre. Le projet de loi ENL propose, aujourd'hui, des dispositifs qui, a bien des égards, présentent un caractère recentralisateur.

En définitive, votre rapporteur considère que ce balancement n'a pas permis l'émergence d'acteurs dotés de compétences clairement définies dans le domaine de la politique du logement.

Sur le rôle des EPCI, votre rapporteur estime discutable le fait que l'Etat fasse pression sur les collectivités territoriales pour prendre la délégation des aides à la pierre. Certes, cette délégation constitue un outil important des politiques locales de l'habitat, qui peut être utilisé au mieux pour construire du logement. Toutefois, il considère qu'il revient aux programmes locaux de l'habitat de définir les grandes orientations stratégiques de la politique de l'habitat. En effet, depuis le vote de la loi du 13 août 2004, les PLH sont devenus de véritables outils de programmation qui doivent comporter un plan d'actions détaillé par secteurs géographiques. Toute politique du logement structurée doit donc s'appuyer, de manière privilégiée, sur ces documents.

Votre rapporteur tire deux réflexions de ce constat. D'une part, il estime qu'il n'y a pas lieu d'établir un lien de cause à effet entre les conventions de délégation des aides à la pierre et les autres outils de la politique du logement. C'est pour cette raison que votre commission présente, à l'article 9, un amendement autorisant tout EPCI compétent en matière d'habitat et doté d'un PLH à signer un accord collectif intercommunal relatif au logement des personnes défavorisées.

D'autre part, votre rapporteur indique d'ores et déjà que, dans la perspective de la discussion du projet de loi en séance publique, il entend conduire une réflexion sur la généralisation des programmes locaux de l'habitat pour tout EPCI souhaitant exercer sa compétence en matière de logement et, éventuellement, proposer des amendements sur ce sujet.

III. LE PROJET DE LOI « ENGAGEMENT NATIONAL POUR LE LOGEMENT »

A. LES DISPOSITIONS DU PROJET DE LOI

Le projet de loi présenté par le Gouvernement se compose de 11 articles répartis en deux chapitres, respectivement consacrés à la mobilisation de la ressource foncière pour la réalisation de logements

(**chapitre I^{er}**) et au développement de l'offre de logements ainsi qu'à l'accès au logement (**chapitre II**).

D'une manière générale, votre commission vous soumet plusieurs amendements tendant à transformer les chapitres en titres, pour les subdiviser, dans un deuxième temps, en chapitres thématiques afin d'améliorer la lisibilité du texte.

● Le **chapitre I^{er}**, intitulé « **Mobilisation de la ressource foncière pour la réalisation de logements** », regroupe quatre articles.

L'**article 1^{er}**, relatif à la mobilisation des terrains de l'Etat, comprend trois paragraphes :

– le **paragraphe I** prévoit que des décrets pourront délimiter, jusqu'au 1^{er} janvier 2010, date de la fin du plan de cohésion sociale, des périmètres dans lesquels les opérations de logements effectuées sur des terrains publics auront le caractère d'opérations d'intérêt national ;

– le **paragraphe II** permet à l'Etat, à l'instar des autres collectivités territoriales, de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une opération d'aménagement, cette déclaration emportant modification du plan local d'urbanisme et du schéma de cohérence territoriale ;

– le **paragraphe III** prévoit la suspension du droit de préemption urbain des communes dans les périmètres délimités par décret.

L'**article 2**, relatif à l'adaptation des documents d'urbanisme, comporte huit paragraphes :

– le **paragraphe I** prévoit que le conseil municipal doit analyser, tous les trois ans, les résultats de l'application du plan local d'urbanisme au regard de la satisfaction des besoins en logements et délibérer sur le maintien, la modification ou la mise en révision de ce plan ;

– le **paragraphe II** prolonge jusqu'au 1^{er} janvier 2010 le délai limite pour mettre en œuvre une révision simplifiée du POS ;

– les **paragraphes III à VI** permettent aux PLU de délimiter des secteurs dans lesquels les programmes de logements devront comporter obligatoirement des « catégories de logements locatifs » définis par le PLU, et assortissent cette disposition d'un droit de délaissement ouvert au propriétaire : celui-ci peut mettre la commune en demeure d'acquérir le terrain, et si la commune ne se porte pas acquéreur, le propriétaire dispose d'un délai de deux ans pour déposer un permis de construire ; au-delà de ce délai, la servitude s'applique ;

– le **paragraphe VII** prévoit, dans les communes de plus de 20.000 habitants et dans celles de plus de 1.500 appartenant à une

agglomération de plus de 50.000 habitants, que le COS peut être majoré jusqu'à 50 % pour permettre la réalisation de programmes de logements dont une moitié au moins de logements sociaux ;

– le **paragraphe VIII** prévoit que lorsqu'un PLU comprend des dispositions, notamment relatives à la densité de l'habitat, ne permettant manifestement pas la construction d'un volume de logements nécessaires à la satisfaction des besoins, le préfet peut demander à la commune d'engager la modification ou la révision du plan, afin d'y remédier ; si la commune n'a pas engagé la procédure, le préfet peut notifier à la commune les modifications qu'il estime nécessaire d'apporter au plan, le PLU étant alors modifié ou révisé par le préfet, après avis du conseil municipal.

L'article 3 complète la catégorie des permis de construire qui sont délivrés au nom de l'Etat par le maire ou le représentant de l'Etat. A l'heure actuelle, il s'agit notamment des autorisations concernant « *les constructions, installations ou travaux réalisés pour le compte de l'Etat, de la région, du département, de leurs établissements publics concessionnaires* ». Le texte y adjoint les sociétés de construction de logements dans lesquels l'Etat possède plus de 50 % des actions.

L'article 4 vise à fusionner le droit de préemption urbain et le droit de priorité ouvert aux communes lors de la cession d'un bien public, afin de réduire les délais.

● **Le chapitre II, concernant le développement de l'offre de logements et l'accès au logement**, comporte sept articles :

– **l'article 5** permet d'assujettir au taux réduit de TVA à 5,5 % les ventes de logements neufs en accession sociale à la propriété réalisées dans les quartiers faisant l'objet d'actions de rénovation urbaine ;

– **l'article 6** est relatif à la réforme de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH) et lui permet de conventionner des logements sans que soient réalisés des travaux d'amélioration de l'habitat ;

– **l'article 7** exonère les propriétaires bailleurs qui conventionnent leur logement du paiement de la contribution sur les revenus locatifs (CRL) ;

– **l'article 8** habilite le Gouvernement à prendre par ordonnance les mesures permettant de transformer, d'ici à deux ans, les offices publics d'HLM (OPHLM) et les offices publics d'aménagement et de construction (OPAC) en une nouvelle catégorie d'établissements dénommés « offices publics de l'habitat » (OPH) ;

– **l'article 9** permet tout d'abord aux établissements publics de coopération intercommunale délégataire des aides à la pierre de signer un

accord collectif intercommunal fixant à chaque bailleur social un objectif quantifié d'attributions de logements sociaux à des personnes défavorisées. En outre, il renforce les pouvoirs des commissions de médiation et des préfets pour rendre le droit au logement plus effectif ;

– **l'article 10** rend le dispositif de supplément de loyer de solidarité (SLS) plus dissuasif et plus respectueux de la diversité des situations locales ;

– **l'article 11** interdit les coupures d'eau, d'électricité et de gaz pendant la période hivernale (1^{er} novembre -15 mars) pour les personnes en situation d'impayés.

B. LES PROPOSITIONS DE VOTRE COMMISSION

S'agissant du **chapitre I^{er}, relatif à la mobilisation de la ressource foncière pour la réalisation de logements**, votre commission souhaite sa transformation en « titre I^{er} », afin d'y insérer des chapitres thématiques :

– un **chapitre I^{er}**, relatif à la mobilisation des terrains publics en faveur du logement ;

– un **chapitre II**, portant sur l'adaptation des documents d'urbanisme aux objectifs fixés en matière de logement ;

– un **chapitre III** regroupant les dispositions relatives à la sécurisation des autorisations de construire et des constructions achevées ;

– un **chapitre IV** relatif à l'amélioration des procédures d'acquisition foncière ;

– un **chapitre V** concernant la transparence du marché foncier ;

– un **chapitre VI** intitulé « soutien aux maires bâtisseurs ».

Avant l'article 1^{er}, votre commission vous propose donc de créer une division additionnelle intitulée : « **Mobiliser les terrains publics en faveur du logement** », destinée à regrouper l'article 1^{er} et trois articles additionnels. Pour ce qui concerne l'article 1^{er}, les principales modifications souhaitées par votre commission tendent à :

– soumettre le projet de décret délimitant des périmètres « OIN » à l'avis des communes et des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'urbanisme, ceux-ci ayant un délai de deux mois pour répondre (**paragraphe I**) ;

– rendre le décret caduc à l'expiration d'un délai de dix ans à compter de sa publication, afin de ne pas prolonger indéfiniment les effets liés à la création du périmètre (**idem**) ;

– prévoir qu'une déclaration de projet adoptée par l'Etat, l'un de ses établissements publics ou une collectivité territoriale autre que la commune ne

peut pas remettre en cause l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme (PLU) et du schéma de cohérence territoriale (**paragraphe II**) ;

– préciser que la suspension du droit de préemption urbain ne concerne que l'aliénation d'immeubles en vue de réaliser des logements dans les périmètres définis par décret (**paragraphe III**).

Après l'article 1^{er}, votre commission vous propose d'insérer trois articles afin de prévoir :

– que la vente des biens du domaine public pourra s'effectuer, sous conditions suspensive, avant leur déclassement ;

– que le préfet doit transmettre aux communes et aux établissements publics compétents en matière d'habitat, à leur demande, la liste des immeubles publics situés sur leur territoire ;

– que la « décote » prévue par l'article 66-2 du code du domaine de l'Etat sur les terrains de l'Etat cédés en vue d'y réaliser des logements locatifs sociaux est fixée à 25 % au moins en règle générale (sur la partie du terrain utilisée pour l'opération de logement social), et à 35 % dans les zones où le marché foncier est le plus tendu, avec un plafond à 50 %.

Votre commission souhaite, avant l'article 2, créer une division additionnelle intitulée : « **Adapter les documents d'urbanisme aux objectifs fixés en matière de logement** ». S'agissant des dispositions de l'article 2 relatives au droit de délaissement (**paragraphe III à VI**), votre commission vous propose des amendements tendant à :

– laisser aux communes le choix d'instaurer, ou non, un droit de délaissement en contrepartie de l'obligation qu'elles fixeront dans leur PLU ;

– porter à un an et deux ans les délais dont la commune dispose pour se porter acquéreur du bien proposé par le propriétaire et en régler le prix, conformément aux délais existants ;

– clarifier le dispositif en précisant que si la commune a saisi le juge, elle dispose de deux mois à compter de sa décision pour se déterminer et de six mois pour payer, si elle décide d'acheter ;

– prévoir que la procédure du droit de délaissement pourra être menée par les délégataires du droit de préemption urbain, c'est-à-dire par un établissement public y ayant vocation, ou encore par un concessionnaire d'une opération d'aménagement, à savoir soit un opérateur privé, soit une société d'économie mixte, soit encore un office public d'aménagement et de construction.

Pour ce qui concerne, toujours, **l'article 2**, votre commission souhaite également supprimer la disposition selon laquelle les PLU qui comportent des dispositions ne permettant pas la « *satisfaction des besoins en logements* » devront être modifiés à la demande des préfets (**paragraphe VIII**).

Après l'article 2, votre commission vous propose d'insérer un article prévoyant la consultation, lors de l'élaboration du PLU et du SCOT, de l'établissement public compétent en matière de programme local de l'habitat (**article additionnel après l'article 2**).

Après l'article 2, votre commission souhaite créer une division additionnelle intitulée : « **Sécuriser les autorisations de construire et les constructions achevées** », regroupant, outre l'article 3 du projet de loi, cinq articles additionnels après l'article 3 tendant à :

- prévoir que les associations agréées par le ministère de l'écologie n'ont d'intérêt à agir contre un permis de construire que si elles ont reçu leur agrément avant la publication du permis de construire ;

- instituer une prescription administrative en matière d'urbanisme ;

- prévoir que lorsqu'une construction a été édifiée conformément à un permis de construire, l'action en démolition engagée devant le juge civile n'est possible qu'à condition que le permis ait été annulé par le juge administratif auparavant et réduire de cinq à deux ans le délai dans lequel une action en démolition ou une action en responsabilité civile peut être engagée à l'encontre d'une construction édifiée conformément à un permis de construire ;

- permettre au préfet d'engager une action en démolition devant le juge civil, lorsque le permis a été annulé à la suite d'un déféré ;

- permettre au juge de prononcer une annulation partielle des permis de construire.

Également **après l'article 3**, votre commission vous propose de créer une division additionnelle intitulée : « **Améliorer les outils d'acquisition foncière** », comportant l'article 4 et un article additionnel relatif au droit de préemption urbain. Pour ce qui est de **l'article 4**, votre commission vous propose de :

- permettre aux communes et aux EPCI de **déléguer** leur droit de priorité, comme elles peuvent déléguer leur droit de préemption urbain ;

- préciser que le droit peut s'exercer sur tout projet de cession d'immeuble ou ensemble de droits sociaux donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance d'un immeuble **ou d'une partie d'immeuble**, conformément aux dispositions relatives au droit de préemption urbain ;

- prévoir que si le propriétaire public décide d'aliéner le bien à un prix inférieur à celui initialement proposé par le directeur des services fiscaux ou fixé par le juge de l'expropriation, il en propose l'acquisition à la commune ou à l'établissement public qui dispose d'un délai de deux mois pour répondre ;

- ajouter que, si les biens et droits immobiliers n'ont pas été aliénés dans un délai de trois ans à compter de la notification de la déclaration d'intention d'aliéner ou de la décision devenue définitive du juge de

l'expropriation, la commune ou l'établissement public **doit se voir proposer à nouveau le bien** ;

– clarifier le texte afin de permettre la mise en œuvre de la procédure liée à la mise en œuvre d'une « décote » sur le prix des terrains de l'Etat ;

– supprimer la disposition qui contraint les communes à exercer leur droit de priorité sur plusieurs immeubles, en cas de vente groupée.

Dans cette même division, votre commission souhaite l'adoption d'un amendement tendant à permettre l'exercice du droit de préemption urbain sur les cessions de parts de sociétés civiles immobilières (**article additionnel après l'article 4**).

Après cette division, votre commission vous propose de créer un chapitre consacré à **l'amélioration de la transparence du marché foncier**, afin d'y insérer un article additionnel tendant à prévoir la transmission gratuite et obligatoire des données détenues par les services fiscaux aux collectivités territoriales et à leurs groupements ainsi qu'aux établissements publics fonciers (**idem**).

Enfin, votre commission souhaite compléter le titre I^{er} par un chapitre intitulé « **Soutenir les maires bâtisseurs** », afin de regrouper des articles additionnels tendant à :

– instaurer un mécanisme de partage de la plus-value engendrée par l'ouverture à l'urbanisation d'un terrain entre le propriétaire et la commune (**article additionnel après l'article 4**) ;

– compenser intégralement les pertes de recettes fiscales des communes et des EPCI liées aux quinze premières années d'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties dont bénéficient les logements locatifs sociaux (**idem**).

Concernant le **chapitre II, consacré au développement de l'offre de logements et à l'accès au logement**, votre commission préconise, comme au chapitre précédent, sa transformation en « titre II », afin d'organiser les dispositions « logement » par chapitre thématique :

– un **chapitre I^{er}**, relatif à l'accession sociale à la propriété ;

– un **chapitre II**, traitant du développement de l'offre locative privée à loyers modérés ;

– un **chapitre III** comportant des dispositions permettant de lutter plus efficacement contre l'insalubrité et la vacance ;

– un **chapitre IV** regroupant des dispositifs consacrés aux bailleurs sociaux ;

– un **chapitre V** tendant au renforcement de la mixité sociale ;

– un **chapitre VI** prévoyant des dispositions relatives aux ménages défavorisés.

Avant l'article 5, votre commission vous présente un amendement créant un **chapitre** consacré à la promotion de **l'accession sociale à la propriété**. Ses propositions en ce domaine visent à :

– faciliter la réalisation de « maisons à 100.000 euros » en améliorant le régime juridique du bail à construction (**article additionnel après l'article 5**) ;

– améliorer le régime fiscal du prêt social de location-accession (**idem**).

Avant l'article 6, il est proposé la création d'un **chapitre** regroupant des dispositions de nature à **développer l'offre locative privée à loyers modérés**. Il est ainsi proposé :

– de créer une incitation fiscale forte pour développer le nombre de logements locatifs privés à loyers maîtrisés (**article 7**) ;

– d'instituer un régime juridique de **dissociation de la nue-propriété et de l'usufruit locatif** pour attirer les investissements privés vers la construction de logements temporairement affectés au secteur social (**article additionnel après l'article 7**).

S'agissant du **chapitre III**, relatif à la **lutte contre l'insalubrité et la vacance** placé après l'article 7, votre commission des affaires économiques préconise :

– la réalisation d'un **repérage**, dans les programmes locaux de l'habitat, **des différentes formes d'habitat indigne et de copropriétés dégradées** (**article additionnel après l'article 7**) ;

– la **mobilisation des logements vacants situés au-dessus des commerces** (**idem**) ;

– l'instauration d'une **incitation fiscale transitoire** pour mobiliser les logements redevables de la taxe sur les logements vacants (**idem**).

En ce qui concerne les dispositions concernant les **bailleurs sociaux** (**chapitre IV** inséré avant l'article 8), il est présenté plusieurs amendements qui tendent à :

– **repousser à trois ans** le délai dans lequel les OPHLM et les OPAC devront être transformés en OPH (**article 8**) ;

– **autoriser les sociétés d'économie mixte à louer directement en meublés** des logements conventionnés pour étudiants (**article additionnel après l'article 8**) ;

– **protéger les représentants des collectivités territoriales** au sein des conseils d'administration des sociétés anonymes HLM de tout risque **d'être condamné pour prise illégale d'intérêts (idem)** ;

– donner une base législative à la compétence de syndics de copropriétés qu'exercent certains organismes HLM en vertu de dispositions réglementaires **(idem)**.

Les propositions de la commission pour renforcer la mixité sociale (**chapitre V** situé avant l'article 9) ont pour objectifs de :

– territorialiser les objectifs des plans départementaux d'actions pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) et insérer un volet consacré à la prévention des expulsions et au repérage des logements insalubres dans ces plans (**article additionnel avant l'article 9**) ;

– prévoir que la délégation du contingent préfectoral est effectuée directement au bénéfice des EPCI ayant signé un accord collectif intercommunal (**article 9**) ;

– ne pas limiter aux seuls EPCI délégataires des aides à la pierre la possibilité de signer un tel accord **(idem)** ;

– prévoir la création, dans le cadre de ces accords, d'une commission de coordination **(idem)** ;

– consulter les EPCI et les bailleurs sociaux avant la définition du délai au-delà duquel une saisine de la commission de médiation est possible **(idem)** ;

– faire désigner le président de la commission de médiation par le préfet et pas par le président du tribunal de grande instance **(idem)** ;

– intégrer les représentants des EPCI au sein de la commission de médiation **(idem)** ;

– remettre en cause la procédure « coupe-file » permettant au préfet de loger directement, hors des circuits classiques d'attribution, des ménages hébergés temporairement et des ménages ayant retrouvé un emploi après une période de chômage de longue durée **(idem)** ;

– permettre aux acteurs locaux (préfet, département, EPCI, bailleurs sociaux) de définir leur propre barème de surloyers **(article 10)**.

Enfin, votre commission propose, avant l'article 11, la création d'un **chapitre VI** contenant des mesures en faveur des plus défavorisés qui visent à :

– moderniser le régime juridique des logements-foyers **(article additionnel avant l'article 11)** ;

– supprimer le seuil de 24 euros en deçà duquel les aides au logement ne sont pas versées aux ménages (**idem**) ;

– encadrer les conditions dans lesquelles les coupures d'électricité, de gaz et d'eau sont interdites pour la période hivernale (**article 11**).

Après l'article 11, votre commission préconise la création d'un **titre III**, comportant diverses mesures relatives au logement et à la cohésion sociale. Celui-ci se compose :

- d'un chapitre I^{er} relatif à la construction ;
- d'un chapitre II consacré aux rapports locatifs ;
- d'un chapitre III comportant d'autres dispositions.

Le **chapitre I^{er}** comporte trois articles additionnels qui permettent :

– de ratifier l'ordonnance du 8 juin 2005 relative au logement et à la construction (**article additionnel après l'article 11**) ;

– de créer un régime juridique de la vente en l'état futur de rénovation (**idem**) ;

– d'inclure les subventions versées par le 1 % Logement dans la quotité minimale de financement conditionnant l'exonération de TFPB pendant 15 ou 25 ans (**idem**).

Concernant le **chapitre II** relatif aux rapports entre les bailleurs et les locataires, votre commission souhaite notamment, sous forme d'articles additionnels après l'article 11 :

– une entrée en vigueur au 1^{er} mars 2006 du nouvel indice de référence des loyers ;

– une harmonisation sur le droit commun des loyers des bâtiments d'habitation loués dans le cadre d'un bail rural ;

– la possibilité de déroger à la liste nationale des charges récupérables par accord collectif local pour les dépenses liées à la sécurité et au développement durable ;

– l'extinction progressive des baux d'habitation régis par les dispositions de la loi du 1^{er} septembre 1948 en contrecarrant une jurisprudence de la Cour de cassation.

Enfin, le **chapitre III** prévoit notamment un aménagement des dispositions relatives au statut de la copropriété des immeubles bâtis.

EXAMEN DES ARTICLES

CHAPITRE I^{er} -

Mobilisation de la ressource foncière pour la réalisation de logements

Le chapitre I^{er} du projet de loi regroupe les dispositions relatives à la « mobilisation de la ressource foncière pour la réalisation de logements ». Considérant que le renchérissement du foncier constitue un sujet majeur dans la crise actuelle du logement, votre commission souhaite compléter ce chapitre par un certain nombre d'articles additionnels afin, notamment, d'améliorer la transparence du marché foncier, de renforcer la sécurité juridique en matière d'urbanisme, et de soutenir les maires bâtisseurs. **C'est pourquoi elle vous propose de structurer en chapitres l'actuel chapitre Ier, qui deviendrait donc titre I^{er}.**

Votre commission vous propose d'adopter cette division ainsi modifiée et son intitulé.

CHAPITRE I^{er} (*nouveau*) -

Mobiliser les terrains publics en faveur du logement

Votre commission vous propose de créer un chapitre intitulé « mobilisation des terrains publics pour le logement » regroupant :

- **l'article 1^{er}**, relatif à la réalisation de logements sur des terrains appartenant à l'Etat ou à ses établissements publics ;
- un **article additionnel** permettant la vente, sous condition suspensive, des biens du domaine public de l'Etat avant leur déclassement ;
- un **article additionnel** prévoyant que le préfet transmet, à leur demande, aux communes et aux établissements publics compétents en matière d'habitat la liste des immeubles publics situés sur leur territoire appartenant à l'Etat, à ses établissements publics ou aux sociétés dont il détient la majorité du capital ;

– un **article additionnel** relatif à la décote applicable sur les terrains de l'Etat cédés en vue de la réalisation de logements sociaux ;

Votre commission vous propose d'adopter cette division additionnelle.

Article 1^{er} -

(Articles L. 300-6 et L. 213-1 du code de l'urbanisme) -

Opérations de logement sur les terrains publics

L'article 1^{er} se compose de trois paragraphes, dont l'objectif commun est de permettre à l'Etat de mettre en œuvre des projets de construction de logements.

● Le **paragraphe I** tend à conférer aux opérations de logements menées sur les terrains publics dans des périmètres délimités par décret les effets d'une opération d'intérêt national.

Le droit en vigueur

La liste des opérations d'intérêt national, visées à l'article L. 121-2 du code de l'urbanisme, est actuellement fixée par décret en Conseil d'Etat, et figure à l'article R. 490-5 du code de l'urbanisme. Elle comprend les opérations réalisées :

- dans le périmètre d'urbanisation des agglomérations nouvelles ;
- dans le périmètre d'aménagement du quartier de la Défense ;
- dans les domaines industrialo-portuaires d'Antifer, du Verdon et de Dunkerque situés dans les périmètres respectifs des ports autonomes du Havre, de Bordeaux et de Dunkerque ;
- dans la zone d'aménagement de Fos-sur-Mer ;
- dans le périmètre de compétence de l'établissement public d'aménagement Euroméditerranée dans la commune de Marseille ;
- dans le périmètre de l'opération Seine-Arche à Nanterre.

Ces **opérations sont soumises à un régime particulier**. En premier lieu, les autorisations d'occupation des sols y sont délivrées au nom de l'Etat.

En second lieu, les zones d'aménagement concerté ne peuvent y être créées que par le préfet (article L. 311-1 du code de l'urbanisme). Enfin, l'article L. 111-10 permet de surseoir à statuer sur une demande d'autorisation concernant des travaux susceptibles de compromettre la réalisation d'une opération d'aménagement située dans le périmètre de l'OIN.

Le texte du projet de loi

Le **premier alinéa** du paragraphe I prévoit que la réalisation de logements sur des terrains appartenant à l'Etat ou à ses établissements publics, ou cédés par eux, présente un caractère **d'intérêt national**, à condition de s'inscrire dans les objectifs fixés par le titre II de la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale. Ce titre II, relatif au logement, prévoit, d'ici 2010 :

- la création de 5.800 places supplémentaires d'hébergement des personnes et des familles en difficulté (article 81) ;
- le financement de 500.000 logements locatifs sociaux (article 87) ;
- la réhabilitation de 200.000 logements à loyers conventionnés ou réglementés (article 107).

Aux termes du **deuxième alinéa** de ce paragraphe, des périmètres pourront être délimités par décret, jusqu'au 1^{er} janvier 2010, date de la fin du plan de cohésion sociale, dans lesquels les opérations de logement réalisées sur des terrains appartenant à l'Etat ou à ses établissements publics auront les effets d'une opération d'intérêt national au sens de l'article L. 121-2 du code de l'urbanisme. Dans ces périmètres, les permis de construire délivrés pour la réalisation de logements le seront donc au nom de l'Etat.

● Le **paragraphe II** permet à l'Etat et à ses établissements publics de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement.

Le droit en vigueur

Aux termes du code de l'urbanisme, si une opération soumise à déclaration de projet ou à déclaration d'utilité publique se révèle incompatible avec un plan local d'urbanisme (PLU) ou avec un schéma de cohérence territoriale (SCOT), l'opération peut être réalisée si l'on recourt à une **procédure spéciale permettant de déclarer l'utilité publique ou l'intérêt général du projet et en même temps de modifier le document d'urbanisme**. Cette déclaration emporte, **après enquête publique**, modification du SCOT et du PLU concernés (articles L. 122-15 et 123-16).

Si le projet requiert une déclaration d'utilité publique (DUP), deux cas sont possibles :

– si l'expropriation se fait **au profit de la collectivité territoriale**, l'autorité de l'Etat lui demande, au terme de l'enquête publique, de se prononcer dans un délai de six mois sur l'intérêt général du projet ; après transmission de cette déclaration, le préfet décide de la déclaration d'utilité publique ;

– si l'expropriation se fait **au profit de l'Etat**, la déclaration d'utilité publique tient lieu de déclaration de projet.

Dans ces deux cas, la DUP, après un **examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public compétent en matière de SCOT, de la région, du département et avis du conseil municipal**, emporte approbation des nouvelles dispositions du PLU et du SCOT.

Si le projet requiert simplement une déclaration de projet, deux cas sont possibles :

– si la commune est responsable du projet, elle organise un examen conjoint avec l'Etat, les collectivités territoriales et les organismes associés à l'élaboration du PLU, des dispositions qu'elle propose pour assurer la mise en compatibilité. Peuvent également être consultées, à leur demande, les associations locales d'usagers. Le maire organise ensuite une **enquête publique** portant à la fois **sur l'intérêt général de l'opération et la modification du document**. A l'issue de l'enquête, la collectivité se prononce sur l'intérêt général de l'opération par une déclaration de projet qui emporte approbation du nouveau document ; il en va de même pour la modification du SCOT si c'est l'établissement public qui en est chargé qui est responsable du projet ;

– si le responsable du projet n'est pas la commune ou l'établissement public chargé du SCOT (c'est-à-dire une autre collectivité territoriale ou l'Etat), la déclaration de projet ne peut intervenir **qu'après la mise en compatibilité du PLU ou du SCOT ou, en cas de désaccord, par arrêté préfectoral**.

On relèvera donc que, dans les deux cas visés (opérations nécessitant une enquête publique ou une expropriation), **l'Etat a déjà, à l'instar de la commune et des autres collectivités territoriales, la faculté de déclarer un projet d'intérêt général, et de modifier ainsi le PLU et le SCOT**.

Reste le cas des opérations qui ne requièrent **ni DUP, ni déclaration de projet**¹, pour lesquelles est intervenue la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003

¹ *Les opérations soumises à déclaration de projet sont celles qui doivent faire l'objet d'une enquête publique (article L. 126-1 du code de l'environnement). Il s'agit des opérations qui, aux termes de l'article L. 123.1 du code de l'environnement, en raison de leur nature, de leur consistance ou du caractère des zones concernées, sont susceptibles d'affecter l'environnement. La liste des catégories d'opérations et les seuils et critères techniques qui servent à les définir sont fixés par décrets en Conseil d'Etat.*

d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine (article 55). Aux termes de l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme modifié par cette loi, les collectivités territoriales et les établissements publics d'aménagement peuvent **choisir eux-mêmes de recourir à l'enquête publique pour une opération d'aménagement ponctuelle et du même coup peuvent utiliser la procédure très souple de déclaration de projet pour modifier le PLU ou le SCOT.**

Le texte du projet de loi

Le **paragraphe II** de l'article propose d'élargir cette possibilité à l'Etat afin de lui permettre de se prononcer, par une déclaration, sur l'intérêt général d'une opération d'aménagement qui ne nécessiterait ni DUP ni enquête publique au sens de l'article L. 126-1 du code de l'environnement.

La procédure sera la même que décrite précédemment : aux termes de l'enquête publique, qui porte à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du PLU et du SCOT, il est organisé un examen conjoint entre l'Etat, l'établissement compétent en matière de SCOT, la région, le département, et l'avis du conseil municipal est requis. La déclaration de projet ne peut intervenir qu'après mise en compatibilité du plan et du SCOT par la commune ou l'EPCI compétent, ou, en cas de désaccord, par arrêté préfectoral.

● Le **paragraphe III** de l'article 1^{er} du projet de loi exclut du droit de préemption urbain l'aliénation par l'Etat ou ses établissements publics de terrains situés dans les périmètres ayant les effets d'une opération d'intérêt national. Cette disposition est complémentaire de celle liée aux effets de l'OIN, et vise à permettre à l'Etat, de mener à bien les programmes de logements prévus au I.

Propositions de votre commission

Votre commission estime que la création d'un périmètre soumis au régime juridique des OIN en vue de réaliser des opérations de logements ne doit constituer qu'un ultime recours de l'Etat, à n'utiliser qu'après une concertation étroite avec les collectivités concernées. C'est pourquoi il lui apparaît indispensable d'encadrer beaucoup plus strictement sa mise en œuvre. A cet effet, elle **vous soumet deux amendements tendant à prévoir** :

– que le projet de décret doit être soumis pour avis à la commune et à l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme, ceux-ci ayant un délai de deux mois pour répondre ;

– que le décret devient caduc à l'expiration d'un délai de dix ans à compter de sa publication, afin de ne pas prolonger indéfiniment les effets liés à la création du périmètre.

Dans le même esprit, votre commission vous propose un **amendement** visant à encadrer plus strictement la suspension du droit de préemption urbain prévue dans le III, en précisant qu'elle ne concerne que l'aliénation d'immeubles **en vue de réaliser des logements** dans les périmètres définis par décret. Elle souhaite également préciser que la déclaration de projet, utilisée par l'Etat, ne pourra pas remettre en cause l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU et du SCOT.

Enfin, elle souhaite l'adoption **d'un amendement de clarification**, visant à préciser que les opérations de logement pourront s'effectuer sur tout terrain « bâti ou non bâti ».

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

Article additionnel après l'article 1^{er} -
(Article L. 52 bis [nouveau] du code du domaine de l'Etat) -

Vente des biens de l'Etat avant leur déclassement

Afin d'accélérer la cession de terrains publics pour la réalisation de logements, votre commission vous propose **d'insérer un article additionnel** visant à permettre la vente, sous condition suspensive, de biens du domaine public de l'Etat avant leur déclassement.

Le droit en vigueur

Les biens appartenant au domaine public sont définis par le code du domaine de l'Etat comme ceux « *qui ne sont pas susceptibles d'une propriété privée en raison de leur nature ou de la destination qui leur est donnée* ». Autrement dit, relèvent du domaine public les biens affectés à un service ou un usage public. Ces biens sont, aux termes de l'article L. 52, inaliénables et imprescriptibles. Pour les céder, il convient donc de mettre en oeuvre une procédure de **déclassement** dans le domaine privé. Celui-ci est prononcé par décision du ministre affectataire, et doit impérativement être précédé d'une désaffectation de tout service ou usage public.

Une fois cette procédure effectuée, les services affectataires des biens domaniaux doivent les remettre aux services des domaines, relevant du ministère de l'économie et des finances, ce qui autorise ces derniers à

diligenter l'aliénation. Ils sont les seuls autorisés à mettre en vente le bien, à en fixer et à en recouvrer le prix.

Avant l'aliénation de ces biens, plusieurs étapes doivent encore être franchies. Tout d'abord, les services des domaines doivent « purger les droits de rétrocession » pour les biens acquis sous procédés de contrainte, c'est-à-dire permettre prioritairement aux anciens propriétaires de récupérer la jouissance de leurs biens (cette obligation s'applique pendant trente ans à compter de l'ordonnance d'expropriation en cas de déclaration d'utilité publique, et pendant cinq ans à compte de l'acte d'acquisition en cas de préemption). Ensuite, il convient de mettre en œuvre la procédure du droit de priorité en faveur des communes. Si celle-ci n'aboutit pas, l'administration peut ensuite lancer la procédure d'adjudication ou de mise en concurrence, ce qui requiert encore un certain délai avant l'intervention de la vente en tant que telle.

Proposition de votre commission

Les étapes susmentionnées pourraient utilement intervenir **avant** le déclassement du bien, de manière à faire se « **chevaucher** » **les délais**, et ainsi à gagner du temps. Il semble qu'actuellement, les services fiscaux, bien qu'ils en aient la **possibilité juridique**, soient **parfois réticents à engager toutes ces procédures tant que le bien n'a pas été déclassé**. Cette situation apparaît tout à fait préjudiciable, alors même que l'urgence est au cœur même du plan de cohésion sociale, et du présent projet de loi. C'est pourquoi votre commission vous propose de prévoir, **par un amendement**, que la vente des biens du domaine public de l'Etat peut être réalisée, sous condition suspensive, avant leur déclassement, celui-ci devant intervenir dans un délai de six mois.

Votre commission vous propose d'adopter cet article additionnel.

Article additionnel après l'article 1^{er} -
(Article L. 121-2-1 [nouveau] du code de l'urbanisme) -

Transmission par le préfet au maire de la liste des immeubles publics situés sur le territoire de la commune

La mise en œuvre de certains projets peut se trouver aujourd'hui freinée par l'absence d'identification du propriétaire, entre, par exemple, Réseau ferré de France (RFF) et la Société nationale des chemins de fer

(SNCF). Afin de faciliter la mise en place par les communes de politiques foncières adaptées, votre commission vous propose d'insérer un **article additionnel** prévoyant que le préfet transmet, à leur demande, aux communes et établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat la liste des immeubles publics situés dans leur périmètre.

Votre commission vous propose d'adopter cet article additionnel.

Article additionnel après l'article 1^{er} -
(Article L. 66-2 du code du domaine de l'Etat) -

**Application d'une décote sur les terrains cédés par l'Etat
en vue de la réalisation de logements sociaux**

Votre commission, consciente de la nécessité pour l'Etat de valoriser son patrimoine, **relève néanmoins qu'il lui revient, dans le cadre d'un « engagement national pour le logement », de produire un effort financier particulier en faveur du logement.** L'importance du facteur foncier dans l'actuelle crise du logement étant reconnue par tous les acteurs concernés, cet effort doit notamment passer par une minoration du coût du foncier. Une telle exigence est en outre parfaitement cohérente avec l'article 1^{er} du projet de loi, qui pose en principe que les opérations de logements menées sur des terrains publics et s'inscrivant dans les objectifs du plan de cohésion sociale présentent un caractère « *d'intérêt national* ». La minoration du coût du foncier est indispensable pour équilibrer les opérations de logement social et permettre ainsi aux communes de participer pleinement aux objectifs fixés par le plan de cohésion sociale.

L'article 95 de la loi du 18 janvier 2005 relative à la cohésion sociale a prévu que l'Etat puisse céder ses terrains à un prix inférieur à leur valeur vénale, lorsqu'il sont destinés à des programmes de constructions comportant essentiellement des logements, dont une partie au moins de logements sociaux.

Le décret d'application de cette disposition, très attendu par les élus locaux, devait fixer à la fois le plafond de cette décote, et les modalités de son calcul. Le mécanisme retenu par le décret permettra une décote jusqu'à 25 % par rapport à la valeur vénale du terrain, étant entendu que cette décote est rapportée uniquement au prorata de la surface consacrée au logement social. Si ce mécanisme de calcul est cohérent, puisqu'il s'agit d'équilibrer les opérations de logement social, il apparaît en revanche que le plafond de 25 % retenu sera tout à fait insuffisant pour équilibrer les opérations dans les zones où le marché foncier est très tendu, à commencer par la région parisienne.

C'est d'ailleurs pour cela que le groupe de travail créé au sein de la commission des affaires économiques avait estimé qu'il convenait de permettre une décote de 50 % dans ces endroits, qui correspondent aux « zones A » délimitées pour l'application du dispositif d'amortissement fiscal en faveur des investissements locatifs créé par l'article 91 de la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat¹.

C'est pourquoi votre commission vous propose d'insérer un article additionnel prévoyant que la décote est fixée à 25 %, sauf dans des zones délimitées par décret en Conseil d'Etat, où elle se situe à 35 %, et pourra s'élever à 50 %, ces zones devant correspondre à celles mentionnées ci-dessus.

Elle souhaite également que cet article précise que l'application de ces mesures ne doit pas conduire à une cession de la partie du terrain consacrée au logement social à un prix inférieur à une valeur foncière de référence fixée par décret. Celle-ci est définie à l'article R. 331-24 du code de la construction et de l'habitation.

Votre commission vous propose d'adopter cet article additionnel.

CHAPITRE II (*nouveau*) -

Faciliter l'adaptation des documents d'urbanisme aux objectifs fixés en matière de logement

Votre commission vous soumet, avant l'article 2, une division additionnelle (chapitre II) relative à **l'adaptation des documents d'urbanisme aux objectifs fixés en matière de logement.**

Votre commission vous propose d'adopter cette division additionnelle.

¹ Zones A visées au a) de l'article 2 duodecimes de l'annexe III du code général des impôts.

Article 2 -

(Articles L. 123-12-1 [nouveau], L. 123-19, L. 123-2, L. 230-3, L. 230-4, L. 230-4-1 [nouveau], L. 123-14-1 [nouveau] du code de l'urbanisme) -

Modification des documents d'urbanisme

L'article 2 vise à faciliter l'adaptation des documents d'urbanisme aux objectifs fixés en matière de logement.

● Le **paragraphe I** prévoit que la commune doit procéder, au plus tard trois ans après l'approbation du PLU, à une analyse de ses résultats, notamment au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de « *l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser* », qui pourra être intégré dans le rapport de présentation.

Le droit en vigueur

L'objectif assigné au rapport de présentation est de justifier et d'expliquer les choix d'aménagement retenus par la commune. Aux termes de l'article R. 123-2 du code de l'urbanisme, il doit comporter :

– un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques, précisant « *les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services* » ;

– une étude d'environnement ;

– l'explication des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et l'exposé des motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des éventuelles orientations d'aménagement ;

– les motifs des limitations administratives à l'utilisation des sols apportées par le règlement et la justification des délimitations des secteurs ou zones urbaines où vont être réalisées des actions et opérations d'aménagement.

Ce rapport **n'a pas d'effets juridiques propres**, mais peut simplement faciliter l'interprétation du PADD, des orientations d'aménagement ou du règlement en révélant les objectifs poursuivis par les auteurs du plan. Il contribue à l'information du public lors de l'enquête publique préalable à l'approbation du plan. Son irrégularité, qui résulte de l'absence ou de l'insuffisance de l'un des éléments qu'il doit contenir, entraîne l'annulation du plan dans sa totalité.

Le texte du projet de loi

Le **paragraphe II** pose une obligation et offre une faculté. S'agissant de la première, les conseils municipaux auront l'obligation de délibérer, trois ans après l'élaboration ou la révision d'un PLU, afin d'analyser les résultats de son application notamment par rapport aux besoins en logements. Tant que le plan n'aura pas été révisé, ce débat aura lieu tous les trois ans. Concernant la seconde, les communes qui le souhaitent pourront inscrire dans leur PLU un échéancier prévisionnel de l'ouverture des terrains à l'urbanisation.

Propositions de votre commission

Votre commission préconise, outre des modifications d'ordre rédactionnel, de **supprimer l'adverbe « notamment », afin de préciser que le débat doit porter sur les résultats de l'application du plan exclusivement au regard des besoins en logements**, et non pas sur l'ensemble de ses dispositions.

● Le **paragraphe II** prolonge jusqu'au 1^{er} janvier 2010 le délai limite fixé par le code de l'urbanisme pour effectuer des révisions simplifiées des plans d'occupation des sols (POS).

Le droit en vigueur

Malgré la nécessité, depuis l'adoption de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, de transformer les PLU en POS, il subsiste encore à l'heure actuelle de nombreux POS. A cet égard, il a été souligné à plusieurs reprises, au cours des auditions menées par votre rapporteur, que le coût de l'élaboration de ces documents s'avère parfois élevé pour les petites communes, qui disposent de budgets modestes. C'est pourquoi votre commission estime indispensable que l'Etat soutienne financièrement la réalisation de ces documents, indispensables pour accompagner une politique du logement cohérente et ambitieuse.

Tenant compte de la nécessaire transition entre les POS et les PLU, le législateur a défini deux types de procédures de modification des plans d'occupation des sols : **celles qui permettent leur adaptation sans entraîner la fin du régime transitoire, et celles qui conduisent à leur disparition.**

S'agissant des premières, l'article L. 123-19 du code de l'urbanisme en distingue cinq :

– la procédure de **modification**, à condition qu'il ne soit pas porté atteinte à l'économie générale du plan, qu'elle ne réduise pas un espace boisé,

une zone agricole ou naturelle, et qu'elle ne comporte pas de graves risques de nuisance¹ ;

– la procédure de **révision simplifiée, mais seulement jusqu'au 1er janvier 2006, cette limitation devant constituer une incitation à remplacer les POS par les PLU** ;

– les procédures de **mise en compatibilité** par une déclaration d'utilité publique ou de projet ;

– les procédures de révision ou de modification par l'Etat prévues par l'article L. 123-14 du code ;

– la procédure d'approbation dans un délai d'un an après la décision juridictionnelle qui l'a annulé.

Concernant les procédures qui entraînent la disparition des POS, il s'agit de la procédure de **révision normale**, qui peut conduire à la mise en forme de PLU, ou de l'abrogation du POS en vertu de l'article L. 123-4-1.

La **révision simplifiée** peut être utilisée pour une construction ou une opération à caractère public ou privé présentant un intérêt général. Elle peut également l'être pour une extension des zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du POS. Elle permet, contrairement à la modification, de réduire un espace boisé, une zone agricole ou naturelle. Enfin, on rappellera que les procédures nécessaires à plusieurs révisions simplifiées peuvent être menées conjointement (article L. 123-13).

L'initiative appartient au maire, qui doit saisir le conseil municipal. Le projet de révision fait l'objet **d'un examen conjoint des personnes associées** : le maire organise une réunion à laquelle sont conviées les personnes publiques associées visées à l'article L. 123-9 au lieu de recueillir leur avis comme dans la procédure de révision normale. Le projet est ensuite mis à l'enquête publique.

Le texte du projet de loi

Le **paragraphe III** de l'article 2 reporte le délai fixé pour mettre en œuvre une révision simplifiée des POS jusqu'au 1er janvier 2010. Il précise également qu'il doit être fait application des articles L. 121-11 et suivants du code de l'urbanisme. Ces articles ont été créés afin de transposer les dispositions de la directive européenne dite « Plans et programmes »². Ils prévoient notamment, conformément aux règles fixées par la directive :

¹ La notion d'économie générale a donné lieu à une abondante jurisprudence : le juge s'appuie sur de nombreux éléments, qu'il peut combiner : le nombre des dispositions modifiées et l'impact de la modification sur le parti d'aménagement, la superficie affectée comparée à celle de la commune, les caractéristiques des espaces concernés par la modification.

² Ordonnance n° 2004-489 du 3 juin 2004, portant transposition de la directive européenne n° 2001/42/CE relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

– que le rapport de présentation **décrit et évalue** les incidences notables que peut avoir le document sur l’environnement, et présente les mesures envisagées pour les éviter ou les réduire ;

– que ce rapport doit être transmis pour avis à une autorité administrative de l’Etat compétente en matière d’environnement.

Propositions de votre commission

Votre commission se réjouit de cette mesure de prolongation, très attendue, que le groupe de travail créé en son sein avait appelée de ses vœux, sans laquelle de nombreux projets de constructions risqueraient de se trouver aujourd’hui bloqués.

Elle relève en revanche que la soumission de la révision simplifiée **de tous les POS** aux prescriptions de la directive « Plans et programmes » est tout à fait injustifiée, au regard des obligations qui s’imposent aux PLU. L’article L. 121-10 prévoit que seuls les PLU « *susceptibles d’avoir des effets notables sur l’environnement compte tenu de la superficie du territoire auquel ils s’appliquent, de la nature et de l’importance des travaux et aménagements qu’ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés* » sont concernés. Le décret d’application de l’ordonnance précitée a ainsi limité l’application de ces obligations :

– aux seuls PLU qui ne sont pas couverts par un schéma de cohérence territoriale ayant fait l’objet d’une évaluation environnementale ;

– à défaut, aux PLU qui couvrent un territoire d’une superficie supérieure ou égale à 5.000 hectares et comprenant une population supérieure ou égale à 10.000 habitants et à ceux qui prévoient la création, dans des secteurs agricoles ou naturels, de zones urbaines ou à urbaniser d’une superficie totale supérieure à 200 hectares.

Votre commission vous propose, en conséquence, d’adopter un amendement visant à limiter, comme pour les PLU, le nombre de POS soumis à la procédure d’évaluation.

● Les **paragraphes III à VI** donnent la possibilité aux communes qui le souhaitent de délimiter, dans leur PLU, des secteurs dans lesquels les programmes de logements devront comporter obligatoirement des « catégories de logements locatifs » définis par le PLU. Cette disposition ouvre ainsi clairement la possibilité juridique de fixer dans les PLU des obligations relatives à la réalisation d’un pourcentage de logements sociaux par programme de logement. Elle est assortie d’un droit de délaissement pour les propriétaires des terrains concernés, quelque peu aménagé par rapport au droit existant.

Le droit de délaissement s’applique actuellement aux propriétaires de terrains compris dans un périmètre de déclaration d’utilité publique

(article L. 111-9), de travaux publics ou d'une opération d'aménagement (article L. 111-10), à l'intérieur d'une ZAC (article L. 311-2) ou dans un emplacement réservé par un PLU pour une voie ou un ouvrage public, une installation d'intérêt général ou un espace vert (article L. 123-17).

La loi SRU y a **ajouté trois cas, mentionnés à l'article L. 123-2** :

– le *a* concerne l'inconstructibilité des terrains compris dans un périmètre déterminé pour cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global ;

– le *b* vise les emplacements réservés pour la réalisation de programmes de logements ;

– le *c* porte sur la délimitation des terrains destinés à recevoir de futures voies et ouvrages publics, installations générales et espaces verts.

● Le **paragraphe IV** modifie l'article L. 230-3 du code de l'urbanisme afin de préciser, au regard du régime « de droit commun », les conditions particulières de la procédure de délaissement prévue par le projet de loi.

Les **deux premiers alinéas** prévoient que la commune dispose d'un délai de **six mois** à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire, pour se porter acquéreur du terrain, et d'un délai de **dix-huit mois**, toujours à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire, pour payer le prix d'acquisition, en cas d'accord amiable sur celui-ci. Dans les autres cas d'exercice du droit de délaissement, ces délais sont respectivement fixés à **un an et deux ans**.

Le **troisième alinéa** prévoit, contrairement au droit commun, que **seules** la collectivité ou le service public ayant fait l'objet de la mise en demeure peuvent saisir le juge de l'expropriation, et non le **propriétaire**. Il n'est, en effet, pas pertinent de permettre au propriétaire de saisir le juge, puisque dans la procédure prévue par le projet de loi, la commune **n'est pas contrainte** d'acquérir le terrain.

Enfin, le **dernier alinéa** prévoit que le prix fixé par le juge est exclusif de toute indemnité accessoire, notamment de l'indemnité de réemploi. L'indemnité de réemploi correspond, en matière d'expropriation, à la nécessité de couvrir le préjudice lié au départ du propriétaire. Dans le cas présent, celui-ci, contrairement au cas des emplacements réservés, n'est pas contraint de s'installer ailleurs, ce qui conduit logiquement à écarter l'indemnité de réemploi.

● Le **paragraphe V** modifie l'article L. 230-4, qui pose le principe **d'obligation** pour la commune d'acquérir le bien lorsque le propriétaire fait jouer son droit de délaissement : si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an ouvert à la commune pour

répondre au propriétaire, **les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables au propriétaire** : autrement dit, la servitude tombe. Le V vise à préciser que ce droit de délaissement ne s'applique qu'aux emplacements réservés prévus aux a), b) et c) de l'article L. 123-2.

● Le **paragraphe VI** précise quant à lui les conditions d'application du droit de délaissement spécifique créé par l'article 2, dont la particularité est que la commune n'est pas contrainte d'acquérir le terrain. Si la commune ne souhaite pas acquérir le terrain, le propriétaire peut, dans un délai de deux ans, déposer une demande de permis de construire sans que l'obligation relative aux programmes de logements ne lui soit opposable. Passé ce délai en revanche, **l'obligation s'applique de plein droit.**

Propositions de votre commission

Ces dispositions posent, selon votre commission, deux séries de questions. Les premières portent sur l'opportunité même d'instituer un droit de délaissement, les secondes sur les modalités d'exercice de ce droit.

En premier lieu, dans le droit existant, il convient de relever que la procédure de délaissement se justifie par le fait que le propriétaire voit **son terrain réservé pour un usage qui lui est totalement imposé**. Il existe donc une différence de nature avec l'obligation qui est ici posée. En effet, celle-ci ne vise pas à réserver l'emplacement, mais simplement à prévoir que, **s'il est envisagé une opération de logement**, celle-ci doit comporter un pourcentage de logements sociaux : le propriétaire a donc également le choix d'y réaliser un autre type d'opération, voire, le cas échéant, de ne rien faire du tout.

Sur un plan purement juridique, il convient de rappeler qu'aux termes de l'article L. 160-5 du code de l'urbanisme, « *N'ouvrent droit à aucune indemnité les servitudes instituées par application du présent code en matière de voirie, d'hygiène et d'esthétique ou pour d'autres objets et concernant, notamment, l'utilisation du sol, la hauteur des constructions, la proportion des surfaces bâties et non bâties dans chaque propriété, l'interdiction de construire dans certaines zones et en bordure de certaines voies, la répartition des immeubles entre diverses zones.* ».

La principale question soulevée par l'article 2 est la suivante : **l'obligation d'inclure un pourcentage de logements sociaux dans les programmes de logements constitue-t-elle une servitude indemnisable ?**

Si tel n'est pas le cas, l'institution d'un droit de délaissement ne se justifie pas, et constitue une **contrainte superfétatoire** pour les communes concernées. En effet, l'ouverture d'un tel droit de délaissement pourrait placer, potentiellement, les communes concernées, dans l'impossibilité d'atteindre les objectifs qu'elles se sont fixées, dans la mesure où elles n'auraient pas les

moyens d'acquérir l'ensemble des terrains, si tous les propriétaires faisaient jouer leur droit de délaissement au même moment.

Si tel est le cas, au contraire, l'absence d'un droit de délaissement ouvrirait la possibilité au propriétaire d'engager un recours en indemnisation contre la commune, qui pourrait avoir, au final, des conséquences financières plus lourdes que le droit de délaissement.

En l'état actuel de la jurisprudence tant du Conseil d'Etat que de la Cour européenne des droits de l'homme, la réponse à cette question n'est pas évidente, et dépendra probablement largement du niveau plus ou moins élevé des obligations qu'imposeront les communes, notamment au regard de la situation des terrains concernés. Dans la mesure où cette réponse pourra ainsi considérablement varier selon les situations locales, **votre commission vous propose, par un amendement, de permettre aux communes de choisir d'instaurer, ou non, un droit de délaissement en contrepartie de l'obligation qu'elles fixeront dans leur PLU.**

En second lieu, pour les communes qui souhaiteraient, afin de ne courir aucun risque juridique, instaurer un droit de délaissement, il convient **d'améliorer sensiblement les modalités fixées par l'article 2 pour l'exercice de ce droit.**

Votre commission estime d'une part indispensable que la commune puisse bénéficier des mêmes délais que dans les autres cas de délaissement. Elle vous propose donc, par un **amendement, de revenir aux délais de droit commun : un an pour se porter acquéreur et deux ans pour régler le prix.**

D'autre part, il convient de lever une ambiguïté qui pèse sur la rédaction du projet de loi, qui laisserait entendre que la commune, une fois qu'elle a saisi le juge, serait obligée d'acheter le terrain. Votre commission vous soumet donc un amendement **précisant qu'une fois le prix fixé par le juge, la commune dispose de deux mois pour se déterminer et de six mois pour payer, si elle décide d'acheter.**

Enfin, afin de répondre à l'objection soulevée précédemment, s'agissant de la capacité financière des communes, votre commission **souhaite prévoir que la procédure du droit de délaissement pourra être menée par les délégataires du droit de préemption urbain**, un établissement public ou un concessionnaire d'une opération d'aménagement, c'est-à-dire par exemple une société d'économie mixte ou un office public d'aménagement et de construction : toutes ces personnes pourront donc se porter acquéreurs en lieu et place de la commune, et saisir elles-mêmes le juge de l'expropriation, en cas de désaccord. **Tel est le sens de l'amendement au paragraphe IV qu'elle vous soumet.**

● Le **paragraphe VII** prévoit, dans les communes de plus de 20.000 habitants et dans celles de plus de 1.500 appartenant à une agglomération de plus de 50.000 habitants, que le conseil municipal peut, sous

réserve de ne pas porter atteinte à l'économie générale du plan local d'urbanisme, délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements dont une moitié au moins de logements sociaux bénéficie d'une majoration du COS. La délibération fixe la majoration pour chaque secteur, celle-ci ne pouvant excéder 50 %. La mesure est limitée dans le temps aux permis délivrés avant le 1^{er} janvier 2010.

Propositions de votre commission

Votre commission relève qu'il existe déjà, dans le code de l'urbanisme, une disposition permettant aux communes de majorer le COS de 20 % pour faciliter la réalisation de logements sociaux (article L. 127-1). Cette disposition est d'ailleurs suivie d'une autre permettant la majoration du COS de 20 % pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

Or, il convient de rappeler qu'en tout état de cause, l'institution d'un coefficient d'occupation des sols dans le PLU est une mesure **facultative, laissée à la discrétion des communes**. Force est également de constater que les dispositions permettant de majorer le COS, notamment celle relative aux logements sociaux, ont été **très peu utilisées jusqu'à présent**, et on peut donc s'interroger sur l'impact de la nouvelle mesure qui est ici proposée. Cette observation effectuée, votre commission vous propose néanmoins de l'adopter, sous réserve **d'amendements rédactionnels**.

● Le **paragraphe VIII** prévoit que lorsqu'un POS ou un PLU comprend des dispositions, notamment relatives à la densité des constructions, ne permettant manifestement pas la construction des logements nécessaires à la satisfaction des besoins, le préfet, après avis du comité régional de l'habitat, peut demander à la commune d'engager la modification ou la révision du plan, afin d'y remédier. Si la commune n'a pas engagé la procédure dans un délai de six mois, ou si la modification ou la révision n'a pas été menée à bien dans un délai de deux ans, le préfet peut notifier à la commune les modifications qu'il estime nécessaires d'apporter au plan. Le PLU est alors modifié ou révisé par le préfet après avis du conseil municipal.

Propositions de votre commission

Votre commission s'interroge fortement sur la pertinence de cette disposition. Elle relève en effet que l'Etat est étroitement associé, tout au long de l'élaboration des plans locaux d'urbanisme et peut s'assurer, en amont, du respect des objectifs de mixité sociale :

– aux termes de l'article L. 121-1, les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer, notamment, « *la diversité des*

fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat » ;

– l'Etat veille au respect des principes définis à l'article L. 121-1 et porte à la connaissance des communes ou de leurs groupements compétents les informations nécessaires à l'exercice de leurs compétences en matière d'urbanisme (article L. 121-2) ;

– la délibération qui prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme et précise les modalités de concertation est notifiée au préfet (article L. 123-6) ;

– à l'initiative du maire ou à la demande du préfet, les services de l'Etat sont associés à l'élaboration du projet de plan local d'urbanisme (article L. 123-7) ;

– le projet de plan local d'urbanisme est soumis pour avis aux personnes publiques associées à son élaboration (article L. 123-9) ;

– dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale, le préfet peut notifier, par lettre motivée, à la commune les modifications qu'il estime nécessaire d'apporter au plan lorsque les dispositions de celui-ci compromettent gravement les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1 (article L. 123-12) ;

– si, dans un délai de trois ans après l'adoption du programme local de l'habitat, le PLU n'a pas été rendu compatible avec lui, le préfet peut demander à la commune la modification du PLU (article L. 123-14).

Ainsi votre commission relève-t-elle que l'Etat dispose des outils juridiques et des moyens pratiques, par l'intervention de ses services dans l'élaboration du PLU, pour empêcher que ne figurent, dans les PLU, des dispositions ne permettant manifestement pas de garantir la satisfaction des besoins en logements. **Elle considère en conséquence que la disposition proposée constitue une atteinte disproportionnée et injustifiée à la compétence reconnue depuis 1983 aux communes en matière d'urbanisme et vous propose donc de supprimer le VIII.**

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

Article additionnel après l'article 2 -
(Articles L. 121-4, L. 123-6 et L. 123-8 du code de l'urbanisme) -

**Information et consultation lors de l'élaboration des PLU et des SCOT
du président de l'EPCI compétent en matière de
programme local de l'habitat**

Aux termes de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme doit être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale (SCOT), du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat (PLH).

En conséquence, il est prévu que le président de l'établissement public chargé d'élaborer le SCOT, les représentants de l'autorité compétente en matière de transports urbains ainsi que les représentants des organismes de gestion des parcs naturels régionaux sont **informés** de l'élaboration d'un plan local d'urbanisme (article L. 123-6) et sont **consultés à leur demande** au cours de son élaboration (article L. 123-8). Or ces articles n'incluent pas les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de PLH, ce qui n'apparaît pas cohérent.

De même, l'article L. 121-4 prévoit que les autorités compétentes en matière de transports urbains ainsi que les représentants des organismes de gestion des parcs naturels régionaux sont associés à l'élaboration des PLU et des SCOT, mais ne comporte pas de mention des EPCI compétents en matière de PLH.

Dans un souci de cohérence et d'égalité dans les dispositifs de consultation des élus locaux, **votre commission vous soumet un amendement tendant à permettre l'information et la consultation des présidents des EPCI compétents en matière de PLH** lors de l'élaboration d'un PLU et d'un SCOT et de modifier en conséquence les articles L. 121-4, L. 123-6 et L. 123-8 du code de l'urbanisme.

Votre commission vous propose d'adopter cet article additionnel.

CHAPITRE III (*nouveau*) -

Sécuriser les autorisations d'urbanisme et les constructions existantes

Votre commission vous demande d'introduire dans le texte une division additionnelle relative aux **autorisations d'urbanisme et aux constructions achevées**, qui regroupera :

– **l'article 3** du projet de loi, relatif à la délivrance par le préfet des permis de construire pour des constructions réalisées par des sociétés de construction de logements dans lesquelles l'Etat détient plus de 50 % des actions ;

– des **articles additionnels** visant à sécuriser les autorisations de construire ainsi que les constructions existantes.

Votre commission vous propose d'adopter cette division additionnelle.

Article 3 -

(Article L. 421-2-1 du code de l'urbanisme) -

Permis de construire pour les logements réalisés par des sociétés de construction dans lesquelles l'Etat détient la majorité du capital

L'article 3 complète la catégorie des permis de construire qui sont délivrés **au nom de l'Etat** par le maire ou le représentant de l'Etat. Aux termes de l'article L. 421-2-1 du code de l'urbanisme, il s'agit à l'heure actuelle des autorisations concernant :

– les constructions, installations ou travaux réalisés pour le compte de l'Etat, de la région, du département, de leurs établissements publics et concessionnaires de services publics, d'un Etat étranger ou d'une organisation internationale ;

– les ouvrages de production, de transport, de distribution et de stockage d'énergie ;

– les constructions, installations ou travaux réalisés à l'intérieur des périmètres d'opération national.

En cohérence avec ces dispositions, qui reposent sur l'idée que les permis sont délivrés au nom de l'Etat notamment quand les travaux sont

réalisés pour son compte, le texte prévoit que seront délivrées au nom de l'Etat les autorisations concernant les constructions, installations ou travaux réalisés pour le compte des sociétés de construction de logements dans lesquels l'Etat possède plus de 50 % des actions. Cette disposition vise essentiellement la délivrance de permis pour la réalisation d'hébergements d'urgence par la SONACOTRA.

A cet article, votre commission **vous soumet un amendement rédactionnel.**

<p>Votre commission vous propose d'adopter cet article ainsi modifié.</p>
--

Article additionnel après l'article 3 -
(Article L. 111-12 [nouveau] du code de l'urbanisme) -

Délai de prescription pour les constructions achevées

Le rapport présenté en janvier 2005 au ministre de la justice et au ministre de l'équipement par le groupe de travail présidé par M. Philippe Pelletier, président de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat, comporte de nombreuses propositions visant à sécuriser les autorisations d'urbanisme, qui ont fait l'objet d'un **consensus** entre les membres de ce groupe, juristes, représentants des professionnels, des élus locaux et des associations protectrices de l'environnement.

Votre commission souligne qu'il convient à présent de mettre en œuvre, dans des délais rapides, ces propositions, très attendues sur le terrain. Témoigne de cette forte attente la quasi-unanimité des élus locaux interrogés par le groupe de travail auteur du rapport « Foncier, logement : sortir de la crise » sur la nécessité d'améliorer la sécurité juridique : la plupart des élus soulignent notamment la nécessité que les juges sanctionnent lourdement les auteurs de recours abusifs.

Parmi les propositions du rapport de M. Pelletier, certaines sont de nature réglementaire, et votre commission ne peut qu'appeler à une modification rapide des dispositions visées. Il en va ainsi, notamment, de la suspension du délai de péremption du permis de construire pendant la durée du contentieux, ou encore de l'extension des cas dans lesquels il peut être statué par ordonnance présidentielle.

S'agissant de la mise en œuvre des mesures d'ordre législatif, votre commission souhaite renforcer la sécurité juridique des constructions achevées

en instituant une prescription **administrative**. Comme le relève le rapport, « *il apparaît en effet anormal que, dans le domaine de l'urbanisme, alors qu'il existe une prescription pénale (trois ans) et une prescription civile (dix ans), il n'existe pas de prescription administrative* ». Aux termes du droit existant, des travaux réalisés sur une construction irrégulière impliquent que celle-ci soit préalablement régularisée, ce qui entraîne une grande insécurité juridique en cas de mutation d'immeuble.

C'est **pourquoi votre commission vous propose, par un amendement, d'instituer une prescription administrative de dix ans**. Ce délai correspond au délai instauré par l'article L. 315-1 du code de l'urbanisme pour l'action en justice née de la violation des règles applicables aux lotissements. L'amendement précise que cette prescription ne joue pas dans les cas suivants :

– lorsque la construction est de nature, par sa situation, à exposer ses usagers à un risque de mort ou de blessures de nature à entraîner une mutilation ou une infirmité permanente ;

– lorsque la construction a fait l'objet d'une décision d'un tribunal de l'ordre judiciaire ordonnant sa démolition.

<p>Votre commission vous demande d'adopter cet article additionnel.</p>
--

*Article additionnel après l'article 3 -
(Article L. 480-13 du code de l'urbanisme) -*

Sécurisation des constructions achevées

Aux termes de l'article L. 480-13 du code de l'urbanisme, le fait qu'un bâtiment ait été réalisé conformément à un permis de construire ne constitue pas un obstacle à la condamnation du constructeur à le démolir. En effet, l'article précité prévoit que : « *Lorsqu'une construction a été édifiée conformément à un permis de construire, le propriétaire ne peut être condamné par un tribunal de l'ordre judiciaire du fait de la méconnaissance des règles d'urbanisme ou des servitudes d'utilité publique que si, préalablement, le permis a été annulé pour excès de pouvoir ou son illégalité a été constatée par la juridiction administrative. L'action en responsabilité civile se prescrit, en pareil cas, par **cinq ans** après l'achèvement des travaux.* ».

Ainsi l'article L. 480-13 exige simplement que l'illégalité ait été préalablement constatée par le juge administratif. Si le permis n'a pas été annulé, cette question constitue devant le juge civil **une question préjudicielle tranchée par le juge administratif saisi d'un recours en appréciation de validité**. Enfin, l'article prévoit que **l'action en responsabilité civile** est prescrite **cinq ans** après l'achèvement des travaux, cette notion pouvant être établie par tous moyens.

S'agissant de l'application de cet article, la Cour de cassation a précisé que le juge judiciaire devait s'assurer de trois éléments : la contestation doit être sérieuse, avoir sa source dans la violation présumée d'une servitude d'urbanisme, et cette violation présumée doit avoir causé un préjudice au demandeur. La Cour a admis que la violation d'une règle d'urbanisme simplement **permissive** pouvait être invoquée à l'appui d'une action civile en démolition ou en indemnité.

La combinaison de cet article et de la jurisprudence de la Cour de cassation a ainsi abouti, selon les conclusions du rapport précité, **à une grande insécurité juridique, qui pèse sur les transactions immobilières**. C'est pourquoi votre commission vous propose, conformément aux conclusions du groupe de travail conduit par M. Pelletier, **de modifier cet article afin :**

– de limiter la possibilité d'une condamnation à démolir uniquement au cas où le permis a été annulé par le juge administratif, saisi dans le délai de deux mois à compter de l'affichage du permis (le juge civil ne peut plus saisir a posteriori le juge administratif) ;

– de réduire à deux ans à compter de la décision définitive d'annulation du permis le délai dans lequel cette action en démolition doit être exercée ;

– de réduire également à deux ans le délai dans lequel l'action en responsabilité civile peut être engagée contre le constructeur après l'achèvement des travaux, en maintenant, dans ce cas, la possibilité d'une saisine du juge administratif par le juge civil.

<p>Votre commission vous propose d'adopter cet article additionnel.</p>
--

Article additionnel après l'article 3 -
(Article L. 600-5 [nouveau] du code de l'urbanisme) -

Annulation partielle des permis de construire par le juge

Parmi les propositions faites par le groupe de travail présidé par M. Pelletier, votre commission estime que celle visant à permettre au juge de prononcer une annulation partielle du permis est particulièrement opportune, puisqu'elle permettra **d'accélérer les procédures**. A l'heure actuelle, sauf pour les dispositions à caractère financier, les permis sont considérés par le juge comme indivisibles. **Votre commission vous présente donc un article additionnel tendant à insérer un article L. 600-5 dans le code de l'urbanisme afin d'ouvrir au juge cette possibilité et de prévoir que l'autorité compétente prend ensuite, à la demande du bénéficiaire du permis, un arrêté modificatif tenant compte de la décision juridictionnelle.**

Votre commission vous propose d'adopter cet article additionnel.

Article additionnel après l'article 3 -
(Article L. 600-6 [nouveau] du code de l'urbanisme) -

Possibilité pour le préfet d'engager une action en démolition

Afin d'établir un dispositif équilibré, conformément aux conclusions du rapport remis par M. Philippe Pelletier, votre commission estime utile **de compléter, par un article additionnel**, la disposition susmentionnée relative à l'action en démolition, en renforçant les pouvoirs du préfet en cette matière. Actuellement, celui-ci ne peut exercer l'action civile en démolition, dans la mesure où il n'a pas la qualité de tiers « lésé ». Il est donc proposé de lui permettre d'engager cette action, lorsqu'un permis a été annulé à la suite d'un déféré du préfet, pour un motif non susceptible de régularisation.

Votre commission vous propose d'adopter cet article additionnel.

*Article additionnel après l'article 3 -
(Article L. 142-1 du code de l'environnement) -*

Intérêt à agir des associations agréées

Votre commission constate que la multiplication des recours contentieux contre les permis de construire constitue un obstacle clairement identifié par les acteurs de terrain à une mise en œuvre rapide des objectifs fixés en matière de logement. Elle rappelle à cet égard que les délais de jugement sont particulièrement longs : 15 à 16 mois devant les tribunaux administratifs, 2 à 3 ans devant les cours administratives d'appel.

Afin de limiter la multiplication des recours, votre commission vous propose de prévoir, **par un amendement**, que les associations agréées par le ministère de l'écologie doivent, pour attaquer un permis, avoir reçu leur agrément **avant** la publication dudit permis. Il convient de relever qu'une telle disposition ne remet absolument pas en question l'intérêt à agir d'une association **locale** qui se constituerait après la délivrance du permis.

Votre commission vous propose d'adopter cet article additionnel.

CHAPITRE IV (*nouveau*) -

Améliorer les instruments d'acquisition foncière

Votre commission vous soumet la création d'un chapitre intitulé « **Améliorer les instruments d'acquisition foncière** ». Celui-ci regrouperait l'article 4 du projet de loi, relatif à la fusion du droit de priorité et du droit de préemption des communes, et un article additionnel tendant à permettre aux communes d'exercer leur droit de préemption urbain sur les cessions de parts de sociétés civiles immobilières.

Votre commission vous propose d'adopter cette division additionnelle.

Article 4 -

(Articles 30 de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville, L. 211-3 du code de l'urbanisme [nouveau]) -

Fusion du droit de priorité et du droit de préemption urbain

L'article 4 vise à simplifier les procédures et à réduire les délais lors de la cession de terrains publics, en fusionnant le droit de priorité des communes et leur droit de préemption urbain, régi par les articles L. 211-1 à L. 211-7 et L. 213-1 à L. 213-18 du code de l'urbanisme.

● Le **paragraphe I** modifie les dispositions relatives au droit de priorité.

Le droit en vigueur

L'article 30 de la loi du 13 juillet 1991 a prévu l'institution, en faveur des communes, d'un « droit de priorité » sur tout projet de cession d'immeubles situés sur leur territoire et appartenant à l'Etat, à des entreprises publiques et à des établissements publics définis par décret. Celui-ci s'exerce en vue de la réalisation **d'équipements publics** ou **de logements à usage locatif conventionnés**. On relèvera que le décret devant fixer la liste des établissements publics concernés n'étant jamais paru, le droit de priorité actuel concerne essentiellement les biens de l'Etat.

Aux termes de l'article 30, ces personnes publiques doivent notifier à la commune leur intention d'aliéner leurs immeubles et en indiquer le prix de mise en vente, tel qu'il est estimé par les services des domaines. Si la commune n'exerce pas son droit de priorité dans un délai de **deux mois** à compter de cette notification, l'aliénation est effectuée dans les conditions de droit commun.

Cet article laisse donc, dans sa rédaction actuelle, **s'exercer le droit de préemption urbain après le délai de deux mois**.

Le texte du projet de loi

L'article 4 prévoit que lorsque la commune a exercé son droit de priorité, elle ne peut plus utiliser son droit de préemption urbain (DPU). En contrepartie de la suppression de ce droit, le **premier alinéa** proposé pour l'article 30 « enrichit » le droit de priorité :

– il étend l'objet du droit, actuellement limité aux « cessions d'immeubles », à la cession « d'ensemble de droits sociaux donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance d'immeubles » situés sur leur territoire ;

– il ouvre la possibilité à la commune de **saisir le juge de l'expropriation** en cas de désaccord sur le prix estimé par le directeur des services fiscaux ;

– il aligne **l'objectif sur celui du DPU**, c'est-à-dire les actions ou opérations d'aménagement définis à l'article L. 300-1¹ et la constitution de réserves foncières en vue de telles actions.

Le **troisième** et le **quatrième alinéas** fixent une série d'exclusions pour l'exercice de ce droit de priorité. Il s'agit, d'une part, de la cession d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles aliénés sous condition du maintien dans les lieux d'un service public ou d'une administration, selon les stipulations d'un bail à conclure pour une durée minimale de trois ans. Il s'agit, d'autre part, des secteurs délimités par décret en vertu de l'article 1^{er} du projet de loi, ce qui apparaît cohérent avec le fait que cet article prévoit la suspension du droit de préemption urbain des communes dans ces périmètres.

Le **cinquième alinéa** prévoit que les communes doivent faire usage de leur droit sur **la totalité** des biens mis en vente, lorsque la restructuration d'un ensemble d'administrations ou de services justifie de procéder à une **vente groupée** de plusieurs immeubles ou droits immobiliers appartenant à l'Etat.

Les **sixième** et **septième alinéas** précisent le déroulement de la procédure au terme de laquelle l'aliénation pourra se poursuivre sans que la commune ne puisse plus utiliser son droit de préemption urbain :

– le propriétaire public notifie à la commune son intention d'aliéner et indique le prix estimé par le directeur des services fiscaux ;

– la commune a **deux mois**, soit pour décider d'acquérir le bien, soit pour saisir le juge de l'expropriation ;

– le prix est fixé comme en matière d'expropriation, et est exclusif de toute indemnité accessoire, notamment celle de réemploi, ce qui apparaît logique, puisque c'est le propriétaire qui décide de vendre ;

– sauf si le bien est retiré, la commune a six mois pour régler le prix après sa décision d'acquérir.

Le **huitième alinéa** précise que le droit de préemption urbain ne s'applique pas lorsque les communes ont pu faire jouer leur droit de priorité.

Le **paragraphe II** inclut cette même disposition dans le code de l'urbanisme.

¹ *Celles-ci ont pour objet, aux termes de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, « de mettre en oeuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels. »*

Propositions de votre commission

En **premier lieu**, votre commission estime que la fusion du droit de priorité et du DPU, qui ne vise qu'un objectif de simplification, ne **doit entraîner aucune réduction des prérogatives actuellement reconnues aux communes en matière de droit de préemption urbain**. C'est pourquoi elle propose trois **amendements** visant à reprendre les garanties liées à ce droit et tendant à :

– permettre aux communes et aux EPCI de **déléguer** leur droit de priorité selon les modalités et cas fixés aux articles L. 211-2 et L. 213-3 du code de l'urbanisme, qui visent notamment la délégation aux établissements publics y ayant vocation ou aux concessionnaires d'une opération d'aménagement ;

– préciser que le droit peut s'exercer sur tout projet de cession d'immeuble ou ensemble de droits sociaux donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance d'un immeuble **ou d'une partie d'immeuble**, conformément aux dispositions de l'article L. 213-1 ;

– aligner les délais du droit de priorité sur ceux du DPU, en précisant qu'en cas de fixation judiciaire du prix, la commune dispose d'un délai de **deux mois** pour se prononcer, et de **six mois** pour régler le prix.

En **deuxième lieu**, votre commission estime indispensable de garantir à la commune, d'une part, que l'aliénation ne s'effectuera pas, finalement, à un prix **inférieur** à celui qui lui a été proposé par le directeur des services fiscaux ou celui qui a été fixé par le juge et, d'autre part, que, passé un certain délai, elle doit se voir proposer à nouveau le bien, s'il n'a pas été aliéné. Ainsi votre commission vous propose-t-elle un **amendement** qui prévoit que :

– si le propriétaire public décide d'aliéner le bien à un prix inférieur à celui initialement proposé par le directeur des services fiscaux ou fixé par le juge de l'expropriation, il en propose l'acquisition à la commune ou à l'établissement public qui dispose d'un délai de deux mois pour répondre ;

– si les biens et droits immobiliers n'ont pas été aliénés dans un délai de trois ans à compter de la notification de la déclaration d'intention d'aliéner ou de la décision devenue définitive du juge de l'expropriation, la commune ou l'établissement public **recouvre son droit de priorité**.

En **troisième lieu**, le dispositif proposé ne permet pas, en l'état, de faire jouer la procédure liée à la mise en œuvre d'une « décote » sur le prix des terrains de l'Etat. Le décret d'application de l'article L. 66-2 du code du domaine de l'Etat prévoit en effet que la commune qui souhaite bénéficier de la décote doit soumettre un dossier présentant le programme de logements sociaux à réaliser et précisant les conditions financières de sa réalisation. Le délai de deux mois à compter de la notification de l'intention d'aliéner apparaît donc beaucoup trop court. C'est pourquoi votre commission vous propose, **par deux amendements**, de prévoir :

– que, dans le délai de deux mois à compter de la notification, la commune peut demander l’application de la décote ;

– qu’elle dispose ensuite de quinze jours à compter de la réponse de l’Etat pour acquérir ou non le bien, cette réponse intervenant aux termes d’une discussion entre l’Etat et la collectivité.

En **quatrième lieu**, dans le même souci de permettre aux communes d’acquérir des biens à un prix compatible avec des opérations de logements, et, de manière plus générale, avec leur capacité financière, votre commission vous propose de **supprimer, par un amendement**, la disposition qui les contraint à exercer leur droit de priorité sur plusieurs immeubles, en cas de vente groupée.

Enfin, votre commission vous présente un amendement tendant à codifier ces dispositions dans le code de l’urbanisme et, en conséquence, à abroger l’article 30 de la loi du 13 juillet 1991.

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

*Article additionnel après l’article 4 -
(Article L. 211-4 du code de l’urbanisme) -*

Droit de préemption urbain sur les parts de SCI

Votre commission vous propose d’insérer un article additionnel tendant à permettre aux communes d’exercer leur droit de préemption urbain sur la cession de parts d’une société civile immobilière¹, lorsque le patrimoine de cette société est constitué par un ou plusieurs immeubles situés dans ces périmètres et sont soumis au droit de préemption urbain. Une telle disposition permettra d’éviter la constitution de sociétés civiles immobilières dans le but d’échapper au droit de préemption.

Il convient de rappeler que l’exercice du DPU est strictement encadré, puisqu’il doit être exercé en vue de la réalisation des objectifs mentionnés à l’article L. 300-1 du code de l’urbanisme, toute décision devant mentionner l’objet pour lequel de droit est exercé (article L. 210-1 du code de l’urbanisme). En outre, le juge contrôle la motivation, en vérifiant que le

¹ *Le terme de société civile immobilière désigne l’ensemble des sociétés civiles ayant un objet immobilier, comme les sociétés civiles de construction, les sociétés civiles de placement immobilier, ou encore les sociétés d’attribution.*

projet qui motive la préemption correspond effectivement à une « action ou opération d'aménagement », et il censure les décisions de préemption dont l'objet n'est pas identifié de manière suffisamment précise.

L'amendement propose que l'instauration du DPU sur les parts de SCI se fasse suivant les modalités prévues à l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme. Celui-ci concerne les mutations qui, en principe, échappent aux droit de préemption, mais qui peuvent exceptionnellement y être soumises, dès lors que la commune le décide par délibération **motivée** déterminant les parties du territoire où un tel droit sera applicable.

Votre commission vous propose d'adopter cet article additionnel.

CHAPITRE V (*nouveau*) -

Améliorer la transparence du marché foncier

Fidèle à sa logique, votre commission vous demande d'insérer dans le titre I^{er} une division concernant **la transparence du marché foncier**.

Votre commission vous propose d'adopter cette division additionnelle.

*Article additionnel après l'article 4 -
(Article 135 B du livre des procédures fiscales) -*

Transmission des données foncières

Le droit en vigueur

L'article 135 B du livre des procédures fiscales prévoit que « *Les services de l'Etat, les collectivités locales et les établissements publics à caractère administratif peuvent se faire communiquer par l'administration fiscale les éléments d'information que celle-ci détient au sujet des valeurs foncières déclarées à l'occasion des mutations intervenues dans les cinq dernières années et qui sont nécessaires à l'exercice de leurs compétences en*

matière de politique foncière et d'aménagement. Cette administration ne peut, dans ce cas, se prévaloir de la règle du secret. ».

Le bilan de l'application de cette disposition effectué par le groupe de travail créé au sein de la commission des affaires économiques laisse apparaître que le marché foncier français est caractérisé par une grande opacité, déplorée tant par les professionnels que par les élus locaux. Celle-ci est liée à la fois au coût de la communication des actes détenus par les services des hypothèques et à la réticence de ces derniers à transmettre leurs données. On rappellera à cet égard que le coût de communication des actes s'élève à 12 € par immeuble et 12 € par personne.

En outre, en dépit des dispositions de l'article 135 B du livre des procédures fiscales, il semble que les collectivités territoriales, et même certains services de l'Etat aient les plus grandes difficultés à obtenir les données qu'ils demandent, et se voient donc dans l'obligation de se tourner vers la base de données gérée par les notaires. Or l'accès à celle-ci est particulièrement onéreux : à titre d'exemple, d'après le ministère de l'équipement, la conclusion d'une convention pour trois ans pour l'utilisation du logiciel Perval par la direction régionale de l'équipement d'Île-de-France aurait coûté 500.000 euros pour trois ans forfaitairement puis 70 centimes par acte communiqué.

Cette opacité présente le double inconvénient d'avoir un effet inflationniste sur le marché (la méconnaissance nourrit la spéculation), et de limiter la capacité des collectivités à mener des politiques foncières adaptées, leur intervention nécessitant en effet une connaissance précise des caractéristiques de ce marché.

En outre, la France a été condamnée par la Cour européenne des droits de l'homme pour asymétrie d'information entre l'exproprié et le commissaire du Gouvernement. Selon la CEDH, les inégalités concernant la faculté d'accès au fichier tenu par la conservation des hypothèques conjuguée avec la « position dominante » du commissaire du Gouvernement dans la procédure et « l'influence importante » qu'il exerce sur le pouvoir d'appréciation du juge génèrent, au détriment de l'exproprié, un déséquilibre incompatible avec le principe de « l'égalité des armes »¹

Propositions de votre commission

Tirant les conclusions de cette situation, le groupe de travail créé au sein de la commission des affaires économiques a conclu à la nécessité de modifier la législation sur ce point. C'est pourquoi votre commission vous propose, conformément à la suggestion formulée par le rapport, de **clarifier** l'article 135 B du livre des procédures fiscales afin de bien préciser que les

¹ CEDH, arrêt *Yvon c/France* du 24 avril 2003.

services fiscaux sont tenus de transmettre **obligatoirement** et **gratuitement** les données qu'ils détiennent aux collectivités **et à leurs groupements**, et **d'étendre cette disposition aux établissements publics fonciers locaux et d'Etat**.

Votre commission vous propose d'adopter cet article additionnel.

CHAPITRE VI (*nouveau*) -

Soutenir les maires bâtisseurs

Votre commission vous propose de créer une nouvelle division, afin d'insérer dans le projet de loi des mesures permettant d'encourager les maires bâtisseurs, confrontés notamment au coût des équipements publics qui accompagnent l'arrivée de nouveaux logements.

Votre commission vous demande d'adopter cette division additionnelle.

Article additionnel après l'article 4 -

(Articles L. 331-1 et L. 331-2 [nouveaux] du code de l'urbanisme) -

Partage de la plus-value liée à l'ouverture des terrains à l'urbanisation

Le classement d'un terrain en zone constructible implique de lourdes conséquences financières pour les communes, qui doivent financer les équipements publics accompagnant cette ouverture. Les coûts de développement des infrastructures et des équipements obèrent ainsi souvent la faisabilité des opérations, notamment s'agissant de logements sociaux. Dans le même temps, ce classement entraîne pour le propriétaire une plus-value très importante, pouvant aller jusqu'à 100 fois le prix initial. Ainsi, d'après le livre blanc de la FNSAFER¹, la hausse globale du prix du terrain à bâtir est estimée

¹ *La fin des paysages ? Livre Blanc de la Fédération nationale des sociétés d'aménagement et d'établissement rural pour une gestion ménagère de nos espaces ruraux, 2004.*

à 40 % entre 1999 et 2004, alors que, dans le même temps, le prix de la terre agricole n'a augmenté que de 20 % en cinq ans.

Or la France est quasiment le seul pays en Europe où la totalité de cette plus-value est reçue par le propriétaire. Ainsi aux Pays-Bas, lorsqu'un terrain est rendu constructible, la commune l'achète à un prix fixé à deux ou trois fois le prix de la terre agricole. En Allemagne, après la décision de classement du terrain, le propriétaire doit en céder un tiers à la commune.

Tirant les conclusions de ce constat, et estimant indispensable, pour remédier à la crise actuelle du foncier, de réconcilier les élus locaux avec l'acte de construire, le groupe de travail chargé d'étudier les facteurs fonciers et immobiliers de la crise du logement a proposé, dans son rapport, d'instituer une réflexion sur l'institution **d'un système de partage de la plus-value engendrée par l'ouverture d'un terrain à l'urbanisation**. Au demeurant, cette idée avait déjà été avancée, dès 1997, dans un rapport anticipateur, par l'actuel ministre délégué à l'emploi, au travail et à l'insertion professionnelle des jeunes, M. Gérard Larcher, alors sénateur¹.

Cette réflexion a considérablement avancé depuis la parution du rapport du groupe de travail. D'une part en effet, il ressort du questionnaire envoyé par le rapporteur et le président de ce groupe aux élus locaux que, sur plus d'une centaine de maires qui ont répondu, **72 % se prononcent en faveur de l'instauration d'un système de restitution aux communes d'une part de la plus-value engendrée par l'urbanisation**, 20 % se prononçant contre, et 8 % ne se prononçant pas.

D'autre part, votre rapporteur a eu l'occasion, au cours des auditions qu'il a menées sur le projet de loi, d'interroger l'ensemble des acteurs concernés sur cette idée. L'Union nationale de la propriété immobilière s'y est déclarée **entièrement favorable**, estimant qu'elle permettrait une clarification très utile. La Fédération de la propriété rurale a estimé pour sa part qu'un tel système n'était pas illégitime, compte tenu de la très forte hausse de la valeur des terrains consécutive à leur classement. Elle a en même temps fait part de ses préoccupations s'agissant des procédures d'expropriation, au cours desquelles il conviendrait d'assurer davantage de garanties aux propriétaires. **Toutes les autres personnes auditionnées par votre rapporteur ont jugé qu'une telle mesure était à la fois justifiée et opportune, dans le contexte actuel.**

C'est pourquoi votre commission estime qu'il convient, dès à présent, d'adopter un dispositif. Elle vous propose donc un **amendement** tendant à prévoir que :

– la commune perçoit 20 % de la plus-value enregistrée par le propriétaire à l'occasion de la cession d'un terrain qu'il a acquis en zone non

¹ *La gestion des espaces péri-urbains, Rapport d'information n° 415 (1997 / 1998) fait au nom de la Commission des Affaires économiques et du Plan.*

constructible et qui a ensuite été classé en zone constructible par un PLU ou une carte communale ;

– ce prélèvement peut s'effectuer, si le propriétaire le souhaite, sous forme d'apport de terrain ;

– la plus-value est calculée, comme pour la taxe sur la plus-value perçue par l'Etat, par la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition ;

– afin d'éviter que le propriétaire ne paie deux fois, le prélèvement acquitté en faveur des communes est ensuite déduit du montant éventuellement dû par le propriétaire au titre de la taxe sur la plus-value pour l'Etat, qu'il s'agisse de personnes physiques ou de personnes morales ;

– le produit du prélèvement est affecté à la section investissement du budget de la commune.

En outre, par analogie avec le système en vigueur s'agissant de la taxe sur la plus-value due à l'Etat, l'amendement prévoit une série d'exceptions. Le prélèvement ne serait pas dû :

– en cas de cession d'un terrain portant un bâtiment qui constitue la construction pour soi-même du cédant ou d'un de ses ascendants ou descendants directs ;

– en cas de cession d'un terrain en vue de la réalisation d'une construction pour lui-même d'un ascendant ou d'un descendant direct du cédant ; si jamais le terrain est revendu avant sa construction, ou s'il est vendu avant un délai de neuf ans à compter de son acquisition, le prélèvement est dû ;

– en cas de cession, avant le 31 décembre 2007, à un organisme d'habitations à loyer modéré, à une société d'économie mixte gérant des logements sociaux ou à un organisme mentionné à l'article L. 365-1 du code de la construction et de l'habitation.

Votre commission vous propose d'adopter cet article additionnel.

Article additionnel après l'article 4 -
(Articles L. 2335-3, L. 3334-17, L. 4332-11, L. 5214-23-2, L. 5215-35 et
L. 5216-8-1 du code général des collectivités territoriales) -

**Compensation intégrale par l'Etat des pertes de recettes subies
par les communes et EPCI du fait de l'exonération de TFPB
pendant quinze ans sur les logements locatifs sociaux**

Le droit en vigueur

En application de l'article 1384 A du code général des impôts (CGI), les logements locatifs sociaux bénéficient d'une exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pendant quinze ans à compter de l'année qui suit celle de leur achèvement, à condition notamment d'être financés, à hauteur d'au moins 50 %, par un prêt locatif aidé ou réglementé (PLA-I, PLUS, PLS), un prêt accordé par les collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC), des subventions de collectivités territoriales ou de concours de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine.

Depuis 1998, en application de l'article 1384 C du CGI, cette exonération est également applicable aux logements locatifs sociaux résultant d'opérations d'acquisition-amélioration. Pour ces opérations, le seuil des 50 % n'entre pas en compte et il suffit que le logement soit acquis avec le concours financier de l'Etat ou avec une subvention de l'ANRU. En outre, depuis le 1^{er} janvier 2002, les nouvelles constructions de logements sociaux répondant à plusieurs critères de qualité environnementale (définis au I bis de l'article 1384 A) profitent d'une exonération pendant une durée portée à vingt ans.

Par ailleurs, la base d'imposition pour le calcul de la TFPB des logements sociaux situés en zone urbaine sensible fait l'objet d'un abattement de 30 % si ces logements sont couverts par une convention -passée entre le bailleur et le préfet- relative à l'entretien et à la gestion du parc, ayant pour but d'améliorer la qualité du service rendu aux locataires¹.

Depuis la publication de la loi du 18 janvier 2005, les logements sociaux construits en application du plan de cohésion sociale (entre le 1^{er} juillet 2004 et le 31 décembre 2009) sont exonérés de TFPB pendant une durée qui a été allongée à vingt-cinq ans pour renforcer l'équilibre financier des opérations et permettre la construction de 500.000 logements locatifs sociaux en cinq ans.

¹ Article 1388 bis du code général des impôts.

Les conditions de compensation par l'Etat des pertes de recettes :

Dans son rapport pour avis sur les crédits du logement dans le projet de loi de finances pour 2005¹, notre collègue Thierry Repentin a mis en lumière les conditions de compensation par l'Etat des pertes de recettes subies par les collectivités territoriales du fait des exonérations de TFPB. Il a notamment souligné le fait que la loi de cohésion sociale avait prévu une compensation intégrale des pertes de recettes liées à l'allongement de quinze à vingt-cinq ans de la durée d'exonération alors que les quinze premières années restaient compensées de manière très insuffisante.

En effet, l'article L. 2335-3 du code général des collectivités territoriales précise que les pertes de recettes liées, notamment, aux exonérations de TFPB dont bénéficient les logements sociaux sont compensées si elles occasionnent une perte de recettes substantielle pour les collectivités territoriales. Cet article renvoie à un décret le soin de préciser les modalités d'application de cette disposition. Or, ce décret indique que l'exonération doit entraîner une perte de recettes supérieure à **10 %** du produit communal total de la TFPB. Si tel est le cas, les communes reçoivent une allocation de l'Etat égale à la différence entre cette perte de ressources et une somme représentant 10 % du produit communal total de la TFPB. Dans la pratique, ce mode de compensation conduit à ce que les collectivités locales supportent à plus de 98 % les conséquences financières de ces exonérations alors même qu'elles ont été décidées par l'Etat.

Propositions de votre commission

Votre commission déplore bien évidemment cet état de fait. Elle considère que ce dispositif n'est pas de nature à faciliter les opérations de constructions de logement social puisque ces dernières provoquent, en quelque sorte, un appauvrissement des finances locales, alors que la construction de logements privés n'occasionne pas de pertes de recettes fiscales pour les collectivités territoriales. Ce hiatus n'encourage donc pas les collectivités territoriales à se mobiliser en faveur du logement social. A ce titre, le groupe de travail « foncier et logement » de votre commission avait indiqué que les communes de certains départements, comme la Seine-Saint-Denis, ne touchaient aucune compensation, alors même qu'elles connaissaient de graves difficultés économiques et sociales. Il avait ainsi été souhaité que ce problème puisse être réexaminé en 2006 afin d'élaborer un dispositif plus respectueux de l'équilibre des finances des collectivités territoriales. Votre rapporteur considère qu'une telle initiative trouve toute sa justification dans le cadre du projet de loi portant engagement national pour le logement qui a vocation à mobiliser l'ensemble des acteurs, au premier rang desquels les communes et les EPCI, en faveur de la construction de logements, notamment sociaux.

¹ Avis n° 76 (2004-2005) de M. Thierry Repentin, fait au nom de la commission des affaires économiques, sur les crédits du logement dans le projet de loi de finances pour 2005.

Pour ces raisons, votre commission vous propose, par un **amendement** portant article additionnel après l'article 4 -placé à dessein au sein du chapitre consacré au soutien des élus bâtisseurs- de prévoir une compensation intégrale par l'Etat des pertes de recettes subies par les communes et les établissements publics de coopération intercommunale pendant les quinze ou vingt premières années d'exonération de TFPB (vingt ans pour les constructions « haute performance environnementale ») dont bénéficient les logements sociaux. Votre commission préconise cependant de ne prévoir cette compensation intégrale que sur le flux de nouvelles constructions, bénéficiant d'une décision de réalisation prise à partir du 1^{er} janvier 2006. En effet, votre rapporteur considère qu'une compensation intégrale sur le stock de logements sociaux existants est difficilement envisageable compte tenu de l'état actuel des finances publiques. Le coût pour le budget de l'Etat d'une telle disposition s'élèverait en effet à plus de 330 millions d'euros. Au surplus, votre rapporteur note qu'une telle proposition n'a jamais été adoptée par les gouvernements précédents, quelle que soit l'orientation politique des majorités parlementaires qui les soutenaient, alors même que la situation budgétaire et économique de notre pays aurait été plus propice à l'introduction d'un tel dispositif de compensation.

S'agissant de la compensation intégrale sur le flux des nouvelles constructions de logements sociaux, votre commission note que l'amendement qu'elle présente n'aura d'incidences sur les finances publiques qu'à un horizon de deux ans, entre la mi-2007 et 2008, en raison des délais existants entre la décision de construire un logement social et sa mise en service. Sur la base des estimations proposées par notre collègue Thierry Repentin dans son rapport pour avis précité, qui évaluait à environ 420 euros par logement social le montant d'exonération de TFPB, et compte tenu des objectifs de construction de logements sociaux prévus par le plan de cohésion social (environ 100.000 par an), l'amendement de votre commission éviterait ainsi que les communes soient privées d'une somme atteignant environ 40 millions d'euros par an.

Votre commission juge, en conclusion, que ce dispositif est équilibré et raisonnable. Surtout, elle estime qu'il est de nature à encourager fortement les élus locaux à construire du logement social et prend pleinement en compte le rôle croissant joué par les collectivités territoriales dans la conduite des politiques de l'habitat.

Votre commission vous propose d'adopter cet article additionnel.

CHAPITRE II -

Développement de l'offre de logements et accès au logement

Le **chapitre II** du projet de loi, qui se compose de sept articles, contient des dispositions tendant à favoriser le développement de l'offre de logements et à faciliter l'accès au logement.

Comme au chapitre I^{er}, votre commission vous propose, dans un souci d'amélioration de la lisibilité du texte, par un **amendement**, de transformer cette division du projet de loi en titre II pour le subdiviser ensuite en chapitres afin d'organiser de manière thématique les dispositions « logement » du projet de loi.

Votre commission vous propose d'adopter cette division ainsi modifiée et son intitulé.

CHAPITRE I^{er} (*nouveau*) -

Favoriser l'accession à la propriété

Par cohérence avec la transformation du chapitre II en titre II, votre commission préconise la création, par un amendement placé avant l'article 5, d'un premier chapitre consacré à l'accession à la propriété. Celui-ci regroupera :

- **l'article 5** du projet de loi relatif au taux réduit de TVA pour les logements en accession sociale à la propriété ;
- un **article additionnel** facilitant la construction de « maisons à 100.000 euros » ;
- un **article additionnel** améliorant le régime fiscal du prêt social de location-accession.

Votre commission vous propose d'adopter cette division additionnelle et son intitulé.

Article 5 -
(Article 278 *sexies* du code général des impôts) -

**Taux réduit de TVA pour les logements en accession sociale à la propriété
dans les quartiers en rénovation urbaine**

Afin d'encourager l'accession sociale dans les quartiers faisant l'objet d'un projet de rénovation urbaine, l'article 5 assujettit au taux réduit de TVA à 5,5 % certaines ventes de logements neufs à usage de résidence principale effectuées dans ces zones. Pour bénéficier de ce taux réduit, les logements devront être situés dans un quartier faisant l'objet d'une convention de rénovation urbaine signée par l'agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) et devront être occupés par des personnes disposant de ressources inférieures ou égales aux plafonds de ressources donnant un droit d'accès aux logements financés à l'aide d'un prêt locatif social (PLS).

Votre commission approuve pleinement cet article qui tend à accélérer le mouvement d'accession sociale à la propriété dans des quartiers donnant lieu à des actions de requalification urbaine, dans lesquels le foncier est relativement abondant. Un tel dispositif constitue un complément indispensable de la politique de rénovation urbaine engagée par le Gouvernement avec la création de l'ANRU car il permet de diversifier les statuts d'occupation dans ces quartiers en y mélangeant locataires et propriétaires. En outre, votre commission note que cette réduction de TVA est parfaitement conforme au droit communautaire puisque, selon les termes de l'annexe H de la directive 92/77/CEE¹, les Etats-membres peuvent décider d'appliquer le taux réduit de TVA sur « *la livraison, construction, rénovation et transformation de logements fournis dans le cadre de la politique sociale* ».

Enfin, votre rapporteur -persuadé que l'accession à la propriété constitue la dernière étape naturelle du parcours résidentiel ascendant auquel aspire tout ménage- considère que ce dispositif est un élément indispensable pour renforcer la mixité sociale dans les quartiers en difficulté et favoriser l'accession à la propriété de ménages disposant de ressources modestes. Il note d'ailleurs que les opérations de ce type, réalisées notamment à Montereau ou à Mantes-la-Jolie et popularisées par le Gouvernement sous l'appellation « maisons à 100.000 euros », correspondent pleinement aux souhaits des habitants de ces quartiers.

C'est pourquoi, votre commission vous propose d'adopter cet article sans modification.

¹ Directive 92/77/CEE du Conseil du 19 octobre 1992 complétant le système commun de taxe sur la valeur ajoutée et modifiant la directive 77/388/CEE.

Article additionnel après l'article 5 -
(Article L. 251-1 du code de la construction et de l'habitation) -

Favoriser la construction de « maisons à 100.000 euros »

La réalisation de « maisons à 100.000 euros » dans les quartiers où sont menées des opérations de rénovation urbaine nécessite une forte mobilisation des collectivités territoriales, compte tenu notamment des prix du foncier.

En effet, pour effectuer de telles constructions, il est possible d'utiliser le bail à construction, dont le régime juridique est défini par les articles L. 251-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation. Ce bail est consenti par une collectivité territoriale à un preneur souhaitant accéder à la propriété. Dans un premier temps, l'accédant à la propriété rembourse la fraction liée au bâti de la maison et paie un faible loyer à la collectivité pour la mise à disposition du terrain. Une fois remboursées les sommes correspondant à la partie construite de la maison, l'accédant bénéficie d'une option d'achat sur le terrain lui permettant d'en devenir le propriétaire.

Le montage juridique et financier envisagé prévoit que le rachat du terrain mette fin immédiatement au bail à construction. Dans la pratique, il est important que les accédants sociaux aient la possibilité de devenir pleinement propriétaires du terrain, et donc de la maison, au bout de dix à vingt ans maximum. Or, l'article L. 251-1 précité précise que le bail à construction est conclu pour une durée comprise entre 18 et 99 ans.

Votre commission vous propose donc, par un **amendement**, d'ajouter à l'article L. 251-1 un alinéa prévoyant que, lorsque le preneur fait le choix d'acquérir le terrain dans le cadre d'une opération d'accession sociale à la propriété, la levée d'option mette fin au bail à construction à tout moment, y compris si elle intervient avant 18 ans. Bien entendu, la levée d'option n'exonère pas pour autant l'acquéreur de continuer à rembourser la fraction liée à la partie bâtie de la maison.

Votre commission vous propose d'adopter cet article additionnel.

Article additionnel après l'article 5 -
(Articles 261, 284, 1594 F, 1594-OG du code général des impôts) -

Amélioration du régime fiscal du PSLA

Votre commission vous propose, par un **amendement** portant article additionnel après l'article 5, d'améliorer le régime fiscal du prêt social de location-accession.

En effet, actuellement les livraisons à soi-même de logements destinés à des opérations de location-accession et d'apport ou vente d'immeubles neufs sont soumises au taux réduit de TVA à 5,5 %. En outre, la vente au locataire-accédant de logements construits par le bailleur qui intervient dans les cinq ans suivant l'achèvement de l'immeuble est exonérée de TVA, sans que le bailleur doive acquitter un complément de taxe.

Toutefois, la vente au locataire n'est pas exonérée de TVA lorsque le logement n'est pas construit par le bailleur. Par ailleurs, lorsque cette vente intervient plus de cinq ans après l'achèvement de l'immeuble, le locataire doit acquitter des droits de mutation et le bailleur doit reverser le différentiel de TVA entre le taux normal et le taux réduit.

En conséquence, votre commission préconise, pour développer les opérations de location-accession de modifier le code général des impôts. D'une part, l'amendement vise à permettre une égalité de traitement entre locataires-accédants afin que les logements ayant fait l'objet d'un apport ou d'une vente auprès du bailleur donnent droit aux mêmes avantages que ceux construits par le bailleur. D'autre part, il précise que la levée de l'option par le locataire n'entraîne ni remise en cause de l'application du taux réduit de TVA, ni application des droits de mutation en régime de droit commun (4,89%), dès lors que la levée d'option s'effectue dans le respect des règles prévues pour la location-accession.

Votre commission vous propose d'adopter cet article additionnel.

CHAPITRE II (*nouveau*) -

Développer l'offre locative privée à loyers modérés

Toujours animée par le souci de structurer de façon cohérente le projet de loi, votre commission vous propose, avant l'article 6, un amendement insérant une division additionnelle (chapitre II) relative au développement de l'offre locative à loyers maîtrisés. Ce chapitre est constitué :

– de **l'article 6** relatif à la réforme de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat ;

– de **l'article 7** qui exonère les propriétaires concluant une convention avec l'ANAH du paiement de la contribution sur les revenus locatifs ;

– d'un **article additionnel** instaurant un mécanisme juridique de dissociation de l'usufruit locatif et de la nue-propriété.

<p>Votre commission vous propose d'adopter cette division additionnelle.</p>

Article 6 -

(Articles L. 321-1, L. 321-2 et L. 351-2
du code de la construction et de l'habitation) -

Réforme de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat

L'article 6 est relatif à la réforme de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH). Dans le cadre du plan de cohésion sociale, il a été prévu de doubler le nombre de logements locatifs privés à loyers maîtrisés mis sur le marché chaque année (40.000 contre 20.000) et d'intensifier la lutte contre la vacance. À l'appui de ces objectifs ambitieux, le Gouvernement propose d'élargir les missions de l'ANAH en lui permettant de conventionner des logements sans qu'y soient réalisés des travaux d'amélioration de l'habitat. En conséquence, il est proposé de transformer l'ANAH en agence nationale de l'habitat pour tenir compte de cette nouvelle compétence. Votre rapporteur souligne que, malgré ce changement d'appellation, l'agence a décidé de conserver le même sigle (ANAH). En outre, à ce stade de son exposé, il tient à indiquer qu'il proposera, par un

amendement portant article additionnel après l'article 11, de ratifier l'ordonnance du 8 juin 2005 relative au logement et à la construction, dont certaines dispositions concernent les procédures de conventionnement des logements par l'agence.

Le texte du projet de loi

● Le **paragraphe I** de l'article 6 propose une nouvelle rédaction pour l'article L. 321-1 du code de la construction et de l'amélioration, lui-même composé de trois paragraphes.

Le premier paragraphe de l'article L. 321-1 définit les compétences de l'ANAH qui se voit confier une mission générale, dans le respect des objectifs définis à l'article L. 301-1¹, de promouvoir le développement et la qualité du parc de logements privés. Il est ainsi précisé que l'agence, dès lors que les logements sont utilisés à titre d'habitation principale, encourage et facilite l'exécution de travaux de « *réparation, d'assainissement, d'amélioration et d'adaptation* » d'immeubles d'habitation et de travaux de transformation de locaux affectés à un autre usage en logements.

L'agence peut également mener des actions d'assistance, d'étude ou de communication ayant pour objet de faciliter l'accès des personnes à revenus modestes ou intermédiaires au parc locatif privé. En outre, comme indiqué précédemment, **l'article précise que l'agence peut désormais conclure avec tout bailleur**, répondant à des critères déterminés par décret, **une convention, sans réalisation de travaux**, par laquelle ce dernier s'engage à respecter des conditions relatives au plafond de ressources des locataires, au plafond des loyers et, le cas échéant, aux modalités de choix des locataires.

La suite du premier paragraphe constitue la reprise des dispositions votées dans le cadre de la loi de cohésion sociale qui fixent la composition du conseil d'administration de l'ANAH. Ce conseil est toujours composé, outre le président, d'une part, de représentants de l'Etat, des départements, des communes et des EPCI et, d'autre part, en nombre égal, de représentants des propriétaires, des locataires, des professionnels de l'immobilier et de personnalités qualifiées.

Le deuxième paragraphe de l'article L. 321-1 détermine la liste des ressources de l'ANAH afin de répondre à une remarque du Conseil d'Etat qui a estimé que, l'agence constituant à elle seule une catégorie d'établissement public, la nature de ses recettes devait être fixée par la loi.

¹ « *La politique d'aide au logement a pour objet de favoriser la satisfaction des besoins de logements, de promouvoir la décence du logement, la qualité de l'habitat, l'habitat durable et l'accessibilité aux personnes handicapées, d'améliorer l'habitat existant et de prendre en charge une partie des dépenses de logement en tenant compte de la situation de famille et des ressources des occupants. Elle doit tendre à favoriser une offre de logements qui, par son importance, son insertion urbaine, sa diversité de statut d'occupation et de répartition spatiale, soit de nature à assurer la liberté de choix pour toute personne de son mode d'habitation.* »

Selon ces dispositions, les recettes de l'agence sont donc constituées :

– des contributions et subventions de l'État et de ses établissements publics, de l'Union européenne, des collectivités territoriales, de leurs groupements et de leurs établissements publics ainsi que de toute autre personne morale publique ou privée ;

– des recettes fiscales affectées par la loi (il s'agit essentiellement du produit de la taxe sur les logements vacants) ;

– du produit des amendes civiles mentionnées à l'article L. 651-2 (qui sanctionnent le non respect des dispositions relatives au changement d'usage des locaux) ;

– des emprunts et du produit des placements financiers qu'elle est autorisée à faire ;

– du remboursement des aides qu'elle a accordées et qui sont annulées ;

– du produit des dons et legs ;

– des sommes correspondant aux aides accordées par les collectivités territoriales et les établissements publics de coopération intercommunale mentionnées aux articles L. 312-2-1 (aides que les EPCI et communes peuvent apporter aux propriétaires bailleurs ou occupants en complément des aides de l'agence) et L. 321-1-1 (aides que les départements et EPCI délégataires des aides à la pierre peuvent apporter aux propriétaires privés) qui lui sont versées en application des conventions prévues à ces articles ;

– et, enfin, des sommes allouées par des personnes morales publiques ou privées en vue de l'attribution, pour leur compte, d'aides à l'habitat non régies par le présent code, dès lors que les logements faisant l'objet des aides sont occupés à titre de résidence principale. Il s'agit, en pratique, de viser le cas des subventions versées par l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME) ou par Aéroports de Paris (ADP) (pour réaliser des travaux de lutte contre le bruit) qui transitent par l'intermédiaire de l'ANAH.

Enfin, le troisième paragraphe de l'article L. 321-1 renvoie à un décret en Conseil d'Etat le soin de préciser les modalités d'application de l'article et de déterminer les modalités de gestion et de fonctionnement de l'agence, notamment l'utilisation de ses ressources.

● Le **paragraphe II** porte une disposition de coordination.

● Le **paragraphe III** modifie le 2° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation. Le a) permet à des locataires de logements n'ayant jamais bénéficié d'une aide de l'Etat d'avoir droit au versement de l'aide personnalisée au logement. En pratique, cette disposition permettra aux

locataires des logements conventionnés sans travaux par l'ANAH de bénéficiaire de cette aide. Le b) est une disposition de coordination.

● Le **paragraphe IV** est une « disposition balai » qui remplace dans toutes les dispositions législatives en vigueur l'appellation « agence nationale pour l'amélioration de l'habitat » par celle d'« agence nationale de l'habitat ».

Propositions de votre commission

Votre commission souscrit pleinement à la philosophie de la réforme proposée. Elle estime qu'elle est de nature à mobiliser de manière plus efficace le secteur privé en faveur du développement d'un parc de logements locatifs à loyers maîtrisés ou conventionnés. S'agissant du texte même de l'article 6, votre commission vous propose d'introduire, par un **amendement**, une seule modification d'ordre rédactionnel.

<p>Votre commission vous propose d'adopter cet article ainsi modifié.</p>
--

Article 7 -

(Article 234 *nonies* du code général des impôts) -

Exonération de contribution sur les revenus locatifs

Cet article exonère du paiement de la contribution sur les revenus locatifs (CRL) tout propriétaire bailleur qui s'engage à louer son logement, en signant une convention (convention APL ou conventionnement après versement d'une aide pour l'amélioration de l'habitat) avec l'ANAH, à des personnes disposant de ressources inférieures à un plafond fixé par décret et pour un loyer également inférieur à un plafond.

Votre commission note que cet article ne peut avoir d'autre vocation que d'être remplacé par un dispositif alternatif puisque le E. de l'article 60 du projet de loi de finances pour 2006 supprime la CRL due par les bailleurs personnes physiques pour les revenus fonciers perçus à compter du 1^{er} janvier 2006. Or, il est indispensable, pour amplifier le nombre de logements privés conventionnés, que les propriétaires bénéficient d'une aide de l'Etat pour les inciter à louer leurs logements à des personnes disposant de revenus modestes ou intermédiaires. Surtout, le dispositif de conventionnement sans travaux institué par l'article 6 du projet de loi ne peut

fonctionner avec succès que si les propriétaires ont un intérêt fiscal avéré à louer leur logement à des niveaux inférieurs à ceux du marché.

Propositions de votre commission

Votre commission préconise en conséquence de remplacer les dispositions de l'article 7 par un mécanisme de déduction forfaitaire majorée à 50 % pour les propriétaires bailleurs qui passent une convention avec l'ANAH. D'un point de vue strictement juridique, **l'amendement** présenté par votre commission complète le e) du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts qui regroupe l'ensemble des dispositions relatives à la déduction forfaitaire.

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

Article additionnel après l'article 7 -
(Articles L. 253-1 à L. 253-8 [nouveaux] du code de la construction et de l'habitation) -

Dissociation de l'usufruit locatif et de la nue-propriété

Le régime juridique de la dissociation de la nue-propriété et de l'usufruit locatif

Le groupe de travail « foncier et logement » de votre commission avait plaidé pour la création d'un mécanisme juridique de dissociation de l'usufruit et de la nue-propriété pour inciter les particuliers à placer leur épargne dans la construction de logements, temporairement affectés au secteur social et loués aux conditions du parc HLM.

Plus concrètement, ce système permet **la réalisation de logements neufs dans le cadre d'un contrat de démembrement temporaire de propriété, pour une durée minimale de 15 ans**, entre un usufruitier bailleur social et un nu-propriétaire investisseur privé qui devient plein propriétaire à l'issue de la période de partage de l'usufruit et de la nue-propriété. Le financement du logement est ainsi partagé entre le nu-propriétaire (qui assume généralement entre 60 et 65 % du coût de l'acquisition) et l'organisme social qui finance la seconde partie de l'acquisition en recourant à un emprunt, l'organisme bénéficiant d'un prêt réglementé en cas de conventionnement du logement.

Ce système présente le double avantage de permettre à un **investisseur privé de devenir propriétaire du bien à un prix inférieur à celui du marché** et à un **organisme social d'augmenter temporairement son parc de logements sociaux**, à un **coût nul** pour la collectivité. En effet, l'organisme bénéficie, au cours de la période d'usufruit, du montant des loyers versés par les locataires, qui lui permet de couvrir totalement les charges d'emprunt liées à l'acquisition de la seconde partie du logement.

Votre commission estime qu'un tel dispositif est de nature à faciliter la construction de logements sociaux dans des territoires où le prix du foncier est élevé, sans solliciter les fonds propres des bailleurs ou les finances des collectivités territoriales. Ce mécanisme est d'ailleurs déjà utilisé par plusieurs opérateurs HLM, qui ont réalisé des opérations de construction dans ce cadre, notamment en région Île-de-France. De ce point de vue, **l'amendement** proposé par votre commission des affaires économiques constitue essentiellement une sécurisation du mécanisme sur le plan juridique. Ce complément proposé dans l'amendement intervient d'ailleurs après deux réformes adoptées en 2003 qui ont permis de développer les opérations de logement réalisées sur ce fondement :

– assujettissement des logements ainsi réalisés et faisant l'objet d'un prêt conventionné au taux réduit de TVA à 5,5 % ;

– exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant quinze ans si le logement est au moins financé à hauteur de 30 % par un prêt conventionné.

En outre, votre rapporteur rappelle que, depuis l'adoption de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU), les logements financés dans ce cadre font exception au principe de pérennité du caractère social du logement, puisqu'à l'issue de la période de dissociation de l'usufruit et de la nue-propriété, les logements perdent leur caractère social.

Le groupe de travail de votre commission avait néanmoins affirmé qu'un tel mécanisme ne pouvait se généraliser qu'à la condition expresse que les engagements de relogement des occupants en place soient solidement définis à l'issue de la période pendant laquelle l'investisseur a livré son usufruit. Tel est le cas du dispositif proposé par votre commission.

Propositions de votre commission

Ce dispositif vise à insérer un chapitre III, consacré à l'usufruit locatif, dans le titre V du livre II du code de la construction et de l'habitation, constitué des articles L. 253-1 à L. 253-8 (*nouveaux*).

L'article L. 253-1 a pour objet de définir le champ de ce mécanisme. Il indique que l'usufruit d'un ou plusieurs logements peut être établi par convention au profit d'une personne morale, pour une durée minimale de quinze années, en vue de la location de ce ou ces logements.

L'article L. 253-2 prévoit que les logements construits dans le cadre de ce système puissent bénéficier de prêts réglementés (type PLS) et que les locataires aient droit au versement de l'aide personnalisée au logement pendant la durée de l'usufruit temporaire.

L'article L. 253-3 prévoit que le bail indique expressément le statut juridique du logement, précise le terme ultime du contrat et reproduise les termes des articles L. 253-3, L. 253-6 et L. 253-7.

L'article L. 253-4 fixe la fin du bail, au plus tard, à la date de l'extinction des droits d'usufruit sur le bien loué. Il précise par ailleurs que les deuxième, troisième et quatrième alinéas de l'article 595 du code civil ne s'appliquent pas¹ au régime juridique défini par ces articles.

L'article L. 253-5 détermine les conditions dans lesquelles la période de partage de l'usufruit et de la nue-propiété prend fin. Il indique que, six mois au moins avant la date d'extinction de l'usufruit, le nu-propiétaire est tenu de notifier au locataire ses intentions et a alors deux possibilités. Il peut soit proposer un nouveau bail prenant effet à l'issue de l'usufruit, conforme aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989 (conditions de location de droit commun pour les logements locatifs privés), soit donner à son locataire un congé pour vendre ou pour occuper selon les modalités prévues à l'article 15 de la loi de 1989, avec effet au terme de l'usufruit. Le congé est, dans ce cas, valablement donné par le seul nu-propiétaire au locataire.

Le I de l'article L. 253-6 prévoit qu'un an avant l'extinction de l'usufruit, l'usufruitier bailleur rappelle au nu-propiétaire et au locataire les modalités d'extinction de l'usufruit définies à l'article précédent.

Selon les dispositions du II, l'usufruitier bailleur est tenu, trois mois au plus tard avant la date d'expiration de l'usufruit, de proposer au locataire qui n'a pas conclu de nouveau bail avec le nu-propiétaire et qui remplit des conditions de ressources fixées par décret, de proposer la location d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. Cette disposition précise, en outre, que le non-respect par l'usufruitier de ces obligations est inopposable au nu-propiétaire.

L'article L. 253-7 dispose que le locataire qui n'a pas conclu le contrat de location proposé par le nu-propiétaire ou accepté l'offre de

¹ « Les baux que l'usufruitier seul a faits pour un temps qui excède neuf ans, ne sont, en cas de cessation de l'usufruit, obligatoires à l'égard du nu-propiétaire que pour le temps qui reste à courir, soit de la première période de neuf ans, si les parties s'y trouvent encore, soit de la seconde, et ainsi de suite de manière que le preneur n'ait que le droit d'achever la jouissance de la période de neuf ans où il se trouve.

Les baux de neuf ans ou au-dessous que l'usufruitier seul a passés ou renouvelés plus de trois ans avant l'expiration du bail courant s'il s'agit de biens ruraux, et plus de deux ans avant la même époque s'il s'agit de maisons, sont sans effet, à moins que leur exécution n'ait commencé avant la cessation de l'usufruit.

L'usufruitier ne peut, sans le concours du nu-propiétaire, donner à bail un fonds rural ou un immeuble à usage commercial, industriel ou artisanal. A défaut d'accord du nu-propiétaire, l'usufruitier peut être autorisé par justice à passer seul cet acte. »

relogement faite par l'organisme est déchu de tout titre d'occupation sur le logement à l'expiration de l'usufruit.

Enfin, l'article L. 253-8 précise qu'il ne peut être dérogé aux dispositions du présent chapitre, même en cas d'accord entre les parties.

Votre commission vous propose d'adopter cet article additionnel.

CHAPITRE III (*nouveau*) -

Dispositions relatives à la lutte contre l'insalubrité et la vacance

Votre commission vous soumet, après l'article 7, une division additionnelle (chapitre III) relative à la lutte contre l'insalubrité et la vacance. Cette division comporte :

– un **article additionnel** permettant le repérage des différentes formes d'habitat indigne et de copropriétés dégradées dans les programmes locaux de l'habitat ;

– un **article additionnel** tendant à mobiliser les logements vacants situés au dessus des commerces ;

– un **article additionnel** créant une incitation fiscale temporaire forte pour les propriétaires qui remettent un logement vacant sur le marché.

Votre commission vous propose d'adopter cette division additionnelle.

Article additionnel après l'article 7 -
(Article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation) -

Repérage des immeubles insalubres dans les programmes locaux de l'habitat

Il n'existe pas aujourd'hui de dispositif national de recensement des logements indignes, hôtels meublés, insalubres ou dangereux, ni des autres

locaux destinés à l'habitation et impropres à cet usage, comme les anciens campings, les cabanons, et des autres types d'habitat précaire, ni, enfin des copropriétés dégradées. Or, les acteurs intervenant dans le secteur du logement estiment qu'entre 400.000 et 600.000 logements pourraient être qualifiés d'indignes et que plus de 250.000 logements en copropriété connaissent des graves difficultés nécessitant une intervention de la puissance publique. En outre, probablement plus de 170.000 ménages sont logés dans des habitats considérés comme précaires (campings etc...).

Le ministère du logement estime que les copropriétés dégradées se concentrent principalement dans les zones les plus urbanisées comme les régions Île-de-France, Rhône-Alpes, Provence-Alpes-Côte-d'Azur, Languedoc-Roussillon, ainsi que dans l'agglomération toulousaine.

Les tragiques incendies d'hôtels meublés et d'immeubles collectifs survenus à Paris au printemps et à la fin de l'été 2005, qui ont frappé des personnes en situation de détresse sociale, démontrent, s'il en était besoin, la nécessité d'une mobilisation de la puissance publique pour lutter contre ces situations d'autant plus insupportables que, souvent, elles bénéficient à des « marchands de sommeil » qui exploitent les situations de précarité.

Face à cette situation, le législateur a défini plusieurs dispositifs permettant de traiter le problème de l'habitat insalubre ou menaçant ruine, des hôtels meublés dangereux et des copropriétés dégradées. Ainsi, la loi du 18 janvier 2005 a habilité le Gouvernement à prendre par ordonnance des mesures permettant d'unifier et de simplifier les procédures administratives de lutte contre l'insalubrité et le péril, lorsqu'il s'agit, notamment, de faciliter la réalisation de travaux, mieux protéger les occupants de bonne foi, clarifier les conditions de leur hébergement ou de leur relogement et traiter les problèmes d'urgence.

En matière de copropriétés dégradées, le préfet peut, à son initiative ou sur proposition du maire, d'associations d'habitants, de propriétaires ou de copropriétaires, de riverains, mettre en œuvre un plan de sauvegarde. Ce plan peut être institué pour réaliser des travaux de conservation de l'immeuble, de rétablir le fonctionnement des instances de la copropriété, d'assainir sa gestion et sa situation financière, d'assurer l'information et la formation des occupants de l'immeuble et d'organiser la mise en place de mesures d'accompagnement économiques, urbaines, ou sociales. En complément de ce dispositif, la loi du 1^{er} août 2003 a donné aux maires la possibilité de prescrire la remise en état de fonctionnement ou le remplacement des équipements communs d'un immeuble collectif lorsque la sécurité des occupants est menacée ou que leurs conditions d'habitation sont gravement compromises.

Propositions de votre commission

En dépit des avancées notables permises par ces différentes lois, qui donnent aux autorités publiques une palette d'outils pour prévenir et remédier

aux situations d'insalubrité et de danger, votre commission estime néanmoins que la lutte contre les différentes formes d'habitat indigne ne peut se faire sans un repérage des logements et copropriétés dégradées nécessitant des interventions publiques.

Aussi vous est-il proposé, par un **amendement** portant article additionnel après l'article 7, de prévoir, dans le cadre du diagnostic sur le fonctionnement du marché du logement établi par les programmes locaux de l'habitat (PLH), la réalisation d'un repérage des diverses formes d'habitat indignes et des copropriétés dégradées. Ces données pourront notamment être utilisées par l'observatoire de l'habitat que doit instaurer chaque programme local de l'habitat. Votre commission considère que ce repérage permettra également d'orienter les actions, prévues obligatoirement par les PLH, en matière de résorption de l'habitat indigne et de traitement des copropriétés dégradées.

En outre, compte tenu du fait que le territoire français n'est pas couvert dans sa totalité par des EPCI compétents en matière de logement et donc par des PLH, il vous sera proposé, dans le cadre de la réforme des plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD), de prévoir qu'un repérage des logements ou copropriétés dégradées ayant déjà fait l'objet de signalement ou d'injonction de travaux soit réalisé dans le cadre de ces plans départementaux.

Votre commission vous propose d'adopter cet article additionnel.

Article additionnel après l'article 7 -
(Articles L. 145-4 et L. 145-23-1 [nouveau] du code de commerce) -

Logements vacants situés au-dessus des commerces

Afin de lutter contre la vacance des locaux d'habitation situés au dessus des commerces, votre commission vous présente un **amendement** portant article additionnel après l'article 7, directement repris des préconisations émises par le groupe de travail, dirigé par M. Philippe Pelletier, président de l'ANAH, sur la modernisation du régime juridique des baux commerciaux et professionnels¹. Votre rapporteur tient à souligner que, dans le cadre des auditions qu'il a conduites pour la préparation du présent rapport, il lui a été indiqué que cette mesure faisait l'objet d'un consensus entre les différents partenaires de ce groupe de travail.

¹ Rapport remis au Garde des Sceaux, ministre de la justice, en avril 2004.

En matière de baux commerciaux, l'article L. 145-22 du code de commerce permet au bailleur de refuser le renouvellement du bail pour la partie des locaux d'habitation accessoires des locaux commerciaux, mais uniquement pour les habiter lui-même ou les faire habiter par ses proches, à la condition que le bénéficiaire de la reprise ne dispose pas d'une habitation correspondant à ses besoins normaux. Le groupe de travail de M. Pelletier avait relevé que les conditions d'application de ce dispositif étaient assez strictes et peu utilisées dans la pratique.

Aussi, pour faciliter la remise sur le marché de ces locaux inutilisés, votre commission propose-t-elle, conformément aux préconisations du groupe de travail précité, de créer un article L. 145-23-1 dans le code de commerce autorisant le bailleur à reprendre les locaux d'habitation accessoires aux locaux commerciaux, s'ils ne sont pas utilisés à cet usage. Le bailleur aurait l'obligation de prévenir son locataire dans les formes prévues à l'article L. 145-9, qui fixe le régime juridique du congé locatif pour les baux commerciaux et professionnels, avec un délai minimum de six mois. Cette reprise serait privée d'effets si le locataire réaffectait les locaux à l'usage d'habitation dans les six mois suivant la notification du congé. Ce congé pourrait être délivré tous les trois ans. Une telle solution présenterait donc le double avantage de donner au locataire la possibilité de conserver la maîtrise du logement et de mettre à profit le délai de six mois pour réaffecter le local accessoire à l'usage d'habitation.

Au surplus, cet amendement prévoit de nombreuses autres garanties pour le locataire dans la mesure où il est proposé que certains locaux soient exclus du champ d'application de cette disposition (hôtel, meublés, locaux à usage hospitalier ou d'enseignement). En outre, le locataire aurait la possibilité de s'opposer à la reprise si la privation de jouissance des locaux d'habitation apportait un trouble grave à l'exploitation du fonds, ou si les locaux commerciaux et les locaux d'habitation formaient un tout indivisible. Enfin, l'amendement apporte des garanties sur l'adaptation du loyer en prévoyant qu'en cas de reprise partielle le loyer du bail est diminué pour tenir compte des surfaces retranchées.

En définitive, votre commission ne peut que citer un extrait du rapport du groupe de travail qui note que cette proposition « *doit permettre, par un mécanisme équilibré, de favoriser le retour à l'habitation d'un certain nombre de locaux, dans le respect des stipulations du bail* ».

Votre commission vous propose d'adopter cet article additionnel.

*Article additionnel après l'article 7 -
(Article 29 du code général des impôts) -*

Incitation fiscale en faveur de la remise sur le marché de logements vacants

Votre commission vous propose, par un **amendement** portant article additionnel après l'article 7, de créer **une incitation fiscale transitoire forte pour lutter contre la vacance des logements**.

Même si les estimations peuvent fortement varier en fonction de la définition qui est retenue de la vacance, on évalue aujourd'hui à plus de 500.000 le nombre de logements vacants situés dans les zones de fortes tensions du marché immobilier et qui pourraient être facilement mobilisables. C'est un chiffre très conséquent au regard des besoins en logements de nos concitoyens. Dans bien des cas, la remise sur le marché de ces logements n'implique pas nécessairement la réalisation de travaux. Aussi vous est-il proposé avec le présent dispositif de permettre aux propriétaires d'un logement ayant donné lieu au versement de la taxe sur les logements vacants (TLV), donné ensuite en location, de ne **déclarer que la moitié des loyers perçus pendant les deux années suivant la remise sur le marché du logement**.

Votre rapporteur rappelle qu'en vertu de l'article 232 du code général des impôts la TLV est due par les propriétaires de logements vacants depuis au moins deux ans. Ne sont assujettis à cette taxe que les logements situés dans les grandes agglomérations où existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements. En pratique, la TLV s'applique aux logements vacants situés dans les agglomérations de Paris, Lyon, Lille, Bordeaux, Toulouse, Montpellier, Nice et Cannes-Grasse-Antibes. D'après les résultats du recensement général de la population de 1999, le nombre de logements vacants situés dans ces zones est de 570.470, soit 8,2 % du parc de logements recensés. Toutefois, ce nombre de logements vacants ne correspond pas au nombre de logements soumis à la TLV (187.523 en 1999) en raison des différences de définition de la vacance. En définitive, les dernières données disponibles montrent que 118.693 logements ont été soumis à la TLV en 2004 (127.213 en 2003), ce qui constitue un parc de logements non négligeable.

Votre commission estime que cette mesure ne constitue pas un effet d'aubaine puisqu'elle concerne des logements qui ne sont pas mis en location. Par définition, ils n'apportent donc pas de recettes fiscales à l'Etat, à l'exception de la TLV, dont le produit est versé à l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat et dont le montant par logement inoccupé est en tout état de cause faible (ce montant est proche de ce que la taxe d'habitation aurait rapporté si le logement avait été occupé). Surtout, le dispositif préconisé, à dessein très intéressant, n'est que transitoire puisque la possibilité de ne déclarer que la moitié de ses revenus fonciers n'est donnée que pendant les deux années suivant la remise sur le marché du logement. Ensuite, grâce à

la mesure préconisée, ils seront sources de recettes fiscales sur des revenus qui, à défaut, n'auraient probablement donc pas été perçus.

Votre commission vous propose d'adopter cet article additionnel.

CHAPITRE IV (*nouveau*) -

Dispositions relatives aux bailleurs sociaux

Votre commission vous soumet, avant l'article 8, une division additionnelle (chapitre III) relative aux bailleurs sociaux. Ce chapitre regroupera :

- **l'article 8** qui concerne la réforme des offices HLM ;
- un **article additionnel** autorisant les sociétés d'économie mixte à louer directement en meublé des logements conventionnés pour étudiants ;
- un **article additionnel** protégeant les administrateurs HLM représentant les collectivités territoriales de tout risque de condamnation pour prise illégale d'intérêt ;
- un **article additionnel** donnant une base législative à la compétence de syndicats de copropriété exercée par les organismes HLM.

Votre commission vous propose d'adopter cette division additionnelle.

Article 8 -

Habilitation à moderniser par ordonnance le statut des Offices publics d'HLM

Cet article habilite le Gouvernement à prendre, par ordonnance, les mesures nécessaires pour unifier le statut des offices publics d'habitations à loyer modéré (OPHLM) et des offices publics d'aménagement et de construction (OPAC) en créant une nouvelle catégorie d'établissements

publics d'habitations à loyer modéré, dénommés « Offices publics de l'habitat » (OPH).

La situation des Offices HLM

Les OPHLM, établissements publics administratifs, ont été créés par la loi dite « Bonnevey » du 23 décembre 1912 qui a autorisé les communes à faciliter la réalisation d'habitations collectives à bon marché sous forme locative et à créer, dans ce but, des établissements publics chargés de leur construction et de leur gestion. Dès l'origine, ces organismes ont été soumis à une double tutelle des collectivités territoriales de rattachement et de l'Etat, par l'intermédiaire du préfet. Cette double tutelle se traduit dans la composition des conseils d'administration où siègent des membres désignés par le préfet, des administrateurs choisis par la collectivité de rattachement et des personnalités extérieures.

Compte tenu de l'évolution des missions de ces organismes, notamment dans le domaine de l'aménagement foncier, une nouvelle catégorie d'offices a été créée en 1971¹ avec les Offices publics d'aménagement et de construction, dotés d'un statut d'établissement public à caractère industriel et commercial. Ces nouvelles structures se sont caractérisées par un mode de fonctionnement plus souple, notamment du point de vue de la gestion (comptabilité, recrutement de personnel). En effet, alors que les personnels des OPHLM sont des agents publics (fonctionnaires territoriaux ou contractuels de droit public), le personnel des OPAC est régi par le droit privé, sous réserve de dispositions spécifiques définies par décret².

En outre, la loi créant les OPAC a offert aux OPHLM la possibilité de demander, après avis conforme de la collectivité territoriale ou de l'EPCI de rattachement, leur transformation en OPAC, cette transformation étant alors prononcée, après avis du Conseil supérieur des habitations à loyer modéré, par le préfet du département. On dénombre actuellement 122 OPAC, issus, à une exception près, d'une opération de transformation parmi les 290 offices HLM.

Enfin, s'agissant des personnels, votre commission rappelle que les OPHLM et OPAC emploient, au total, 42.790 personnes dont 23.210 fonctionnaires et 19.580 salariés régis par le code du travail³.

Le texte du projet de loi

Le Gouvernement a pris le parti de procéder à la réforme du statut des offices d'habitations à loyers modérés par voie d'ordonnance afin de ne pas

¹ Loi du 16 juillet 1971.

² Décret 93-852 du 17 juin 1993 portant règlement statutaire des personnels ne relevant pas du statut de la fonction publique territoriale employés par les OPAC et portant modification du code de la construction et de l'habitation.

³ 16.984 fonctionnaires travaillent en OPHLM et 6.226 en OPAC.

alourdir le texte du projet de loi. Votre rapporteur souligne néanmoins que le texte de cette réforme, long de plus de dix pages, est d'ores et déjà élaboré et a été communiqué à votre rapporteur. Ce texte a aussi été approuvé par la fédération nationale des offices lors de son assemblée générale en mai dernier à plus de 88 %.

Le libellé de l'habilitation prévoit que l'ordonnance devra être publiée dans les neuf mois suivant la promulgation du présent projet de loi et que le projet de loi de ratification devra être déposé dans les six mois suivant la publication de l'ordonnance.

Le a) de l'habilitation permet la modification des dispositions du code de la construction et de l'habitation définissant les compétences des différentes catégories d'organismes HLM, au nombre desquelles les OPHLM et les OPAC. Il autorise ainsi le Gouvernement à fusionner les dispositions relatives à ces deux catégories pour les unifier sous l'appellation OPH, en précisant leurs missions, la composition de leurs organes dirigeants et la nature de leurs ressources.

La principale caractéristique des OPH résidera dans le renforcement du poids de la collectivité territoriale de rattachement au sein du conseil d'administration. En effet, le texte de l'ordonnance préparée par le Gouvernement prévoit que la **collectivité territoriale de rattachement dispose de la majorité des sièges au conseil d'administration** des OPH et réserve un sixième de ces sièges aux représentants des locataires.

Aujourd'hui, en vertu du droit en vigueur (article R. 421-7 du code de la construction et de l'habitation) les OPAC sont administrés par un conseil de 21 membres composé de :

- sept membres désignés par la collectivité de rattachement ;
- cinq membres désignés, après avis de l'organe exécutif de la collectivité de rattachement, par le préfet parmi les personnes ayant exercé ou exerçant des responsabilités dans les domaines du logement, de l'urbanisme, de l'environnement ou en matière sociale et culturelle ;
- deux membres désignés par le préfet, choisis respectivement sur une liste établie par les conseils d'administration des caisses d'épargne et sur une liste établie par les organismes collecteurs du 1 % Logement ou choisis sur l'une de ces deux listes seulement ;
- un membre désigné par les conseils d'administration des caisses d'allocations familiales ;
- trois membres élus par les locataires ;
- un membre désigné par l'union départementale des associations familiales ;
- deux membres désignés par les organisations syndicales les plus représentatives dans le département.

Les OPHLM sont, quant à eux, administrés par un conseil de quinze membres (article R. 421-54 et R. 421-55) composé de :

- cinq membres désignés par l'organe délibérant de la collectivité de rattachement ;
- après avis de l'organe exécutif de la collectivité de rattachement, cinq membres, dont un représentant de l'union départementale des associations familiales, désignés par le préfet du département du siège parmi les personnes ayant exercé ou exerçant des responsabilités dans les domaines du logement, de l'urbanisme, de l'environnement ou en matière sociale et culturelle, et parmi les personnes siégeant dans des organismes financiers traitant habituellement avec l'office. S'il y a lieu un membre est choisi en raison de ses compétences particulières en matière de problèmes sociaux propres aux immigrés ;
- trois membres élus par les locataires.
- un membre désigné par les conseils d'administration des caisses d'allocations familiales et un membre désigné par les organismes du 1 % Logement.

Le a) de l'habilitation permettra également de préciser le statut et les missions du directeur général de l'OPH, clarification qui s'impose dans la mesure où cette fonction n'est pas définie dans la loi, ni pour les OPAC, ni pour les OPHLM.

Le b) de l'habilitation permet à l'ordonnance de définir les spécificités du régime comptable et financier des OPH et les contrôles auxquels ils sont soumis.

Le c) et le d) sont relatifs au statut des personnels. Ils autorisent l'ordonnance à modifier les dispositions de la loi du 26 janvier 1984¹. Comme le précise l'exposé des motifs du projet de loi, selon les termes de la réforme proposée, les personnels fonctionnaires des OPH pourront choisir entre trois

¹ Loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique territoriale.

possibilités : maintien en position normale d'activité avec déroulement de carrière normal, exercice d'un droit d'option pour le statut de salarié de droit privé, détachement au sein de l'office pendant une période transitoire sur un emploi de droit privé.

Le e) prévoit que l'ordonnance fixera les dispositions transitoires nécessaires déterminant les modalités et conditions de transformation des OPAC et OPHLM en OPH afin que les transformations puissent être effectuées, au plus tard, deux ans après la publication de l'ordonnance.

Le f) permet la suppression, dans le code de la construction et de l'habitation et dans le code des juridictions financières, des dispositions devenues obsolètes avec la création des OPH.

Enfin, le g) autorise l'intégration dans les cadres de la fonction publique territoriale des agents de l'ancien OPHLM de la région parisienne en fonction, au jour de la publication de l'ordonnance, dans les OPHLM et OPAC.

Propositions de votre commission

Sur cet article, votre commission vous présente un **amendement** portant sur la disposition qui fixe à deux ans, à compter de la date de publication de l'ordonnance, le délai dans lequel les OPAC et OPHLM doivent être transformés en OPH. En effet, compte tenu de la lourdeur des procédures liées à la transformation des organismes concernés, des bouleversements juridiques, financiers, comptables et humains qu'une telle transformation occasionne et surtout du report prévisible d'un an des élections municipales (qui pourraient être fixées en 2008), votre commission estime qu'il est raisonnable de donner aux élus locaux un délai supplémentaire et de fixer à trois ans après la publication de l'ordonnance le délai à compter duquel les offices devront être transformés. De la sorte, si l'ordonnance est publiée au cours de l'année 2006, les transformations devront intervenir au plus tard en 2009, ce qui permettra à de nouvelles équipes municipales éventuellement entrées en fonction en 2008 de disposer d'un an pour les gérer. Votre rapporteur note, au demeurant, que ce délai supplémentaire répond à une demande émise par l'association des maires de France.

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

Article additionnel après l'article 8 -
(Article L. 353-21 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation) -

Sous-location directe en meublé par les sociétés d'économie mixte

Après l'article 8, votre commission défend un **amendement** portant article additionnel, qui tend à insérer des dispositions permettant la sous-location directe en meublé par les sociétés d'économie mixte.

En vertu du droit en vigueur, la location directe en meublé de logements conventionnés par des sociétés d'économie mixte n'est pas autorisée. Ces sociétés doivent ainsi louer ces logements à des associations qui procèdent, dans un deuxième temps, à la sous-location en meublé. Or, dans certaines communes il n'existe pas forcément de telles associations, ce qui peut susciter des difficultés pour assurer la gestion desdits logements. En revanche, ces mêmes communes peuvent disposer de sociétés d'économie mixte, qui pourraient remplir ces missions mais qui n'en ont pas la faculté en raison de la législation actuelle.

Le dispositif d'assouplissement préconisé par votre commission permet donc de lever cette difficulté en prévoyant que les SEM peuvent directement gérer et louer en meublé des logements conventionnés pour étudiants.

<p>Votre commission vous propose d'adopter l'article additionnel qu'elle vous soumet.</p>
--

Article additionnel après l'article 8 -
(Articles L. 423-10 et L. 423-11 du code de la construction et de l'habitation) -

Faciliter la gouvernance des sociétés anonymes HLM

Votre commission préconise l'insertion par **amendement**, après l'article 8, d'un dispositif relatif à la gouvernance des sociétés anonymes d'HLM.

En vertu des articles L. 423-10 et L. 423-11 du code de la construction et de l'habitation, les administrateurs des organismes HLM, ou toute personne rémunérée par ces organismes, ne peuvent vendre directement ou indirectement à ces organismes ou à leurs clients, leur consentir des prêts avec hypothèque, passer avec ces organismes ou avec leurs clients des

marchés de travaux ou de fourniture ou d'imposer le choix d'un fournisseur, entrepreneur ou prestataire de service déterminé pour la réalisation d'une de ces opérations. Il est prévu une amende de 4.500 euros pour les personnes qui auraient contrevenu à ces interdictions.

En outre, ces administrateurs, ou toute personne employée par ces organismes, ne peuvent recevoir, directement ou indirectement et sous quelque forme que ce soit, même en prenant ou en conservant des intérêts dans une entreprise, un avantage quelconque de la part des personnes qui interviennent dans les ventes ou échanges d'immeubles réalisés avec les organismes HLM ou avec leurs clients. Les administrateurs HLM ne peuvent pas non plus recevoir de tels avantages de la part des architectes et des entrepreneurs qui exécutent des travaux pour le compte de ces organismes ou de leurs clients et, d'une façon générale, de la part de tout fournisseur. Toute entorse à ces interdictions est, quant à elle, punie de d'une amende de 9.000 euros et d'un emprisonnement de trois ans.

Ces deux dispositions constituent donc deux cas particuliers de prise illégale d'intérêts.

D'une part, votre commission relève qu'à compter de l'entrée en vigueur, le 31 décembre 2005, de la loi portant adaptation de la justice aux évolutions de la criminalité¹, modifiant notamment l'article 121-2 du code pénal, les personnes morales seront pénalement responsables de toutes les infractions commises, pour leur compte, par leurs organes ou leurs représentants et non plus seulement de certaines infractions énumérées par le code. Les articles L. 423-10 et L. 423-11 précitées vont donc s'appliquer aux organismes HLM et à toutes personnes morales siégeant dans leurs conseils d'administration notamment. En outre, il convient de souligner que les personnes visées par l'article L. 423-10 sont très clairement identifiées. L'administrateur peut ainsi être une personne morale ou une personne physique. La jurisprudence a ainsi précisé que ce texte pouvait s'appliquer au dirigeant d'une société anonyme de crédit immobilier².

D'autre part, elle rappelle que l'entrée en vigueur de la loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine³ a renforcé la présence des collectivités territoriales -et donc de leurs représentants- au sein des conseils d'administration des sociétés anonymes d'HLM et leur a permis de devenir actionnaires de référence de ces sociétés. Or, les collectivités territoriales sont fréquemment amenées à travailler avec les sociétés anonymes HLM. Il résulte de la combinaison de ces dispositions qu'une collectivité territoriale, présente au conseil d'administration d'une SA, qui octroierait un prêt ou vendrait un immeuble ou un terrain à ladite SA tomberait sous le coup de l'article L. 423-10, ce qui pourrait être considéré

¹ Loi n° 2004-204 du 9 mars 2004 portant adaptation de la justice aux évolutions de la criminalité.

² Arrêt de la cour de cassation, chambre criminelle, 14 décembre 1994, Roy, n° 94-80347.

³ Loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine.

comme une prise illégale d'intérêt. Il en va de même pour l'article L. 423-11, qui a connu plusieurs cas d'application par les tribunaux, dont l'interprétation pourrait conduire à interdire à un organisme HLM de participer à un groupement d'intérêt économique qui lui fournit des prestations.

Votre commission relève une certaine incohérence dans la combinaison de ces dispositions. Ne s'expose-t-on pas, en l'état du texte, à interdire *de facto* à une collectivité territoriale de traiter avec une société anonyme d'HLM, pour éviter de voir ses représentants accusés de prise illégale d'intérêt, alors même qu'elle serait représentée au conseil d'administration ou qu'elle serait actionnaire de référence de la société HLM.

Pour protéger les élus locaux de telles incriminations, votre commission vous propose, en conséquence, de ne pas soumettre les administrateurs des organismes HLM représentant une personne morale -ce qui visera le cas des collectivités territoriales- à l'application des dispositions des articles L. 423-10 et L. 423-11. Votre commission tient à souligner qu'une telle exemption n'affaiblira pas pour autant la régularité des transactions entre les SA et les collectivités territoriales. De fait, celle-ci sera assurée tant par l'existence de dispositions spécifiques aux sociétés au titre du code de commerce que de celle de textes particuliers applicables aux organismes privés d'HLM concernant, par exemple, les marchés publics, les acquisitions et cessions immobilières ainsi que les contrôles internes et externes dont ces organismes font l'objet.

Votre commission vous propose d'adopter cet article additionnel.

Article additionnel après l'article 8 -

(Articles L. 422-2 et L. 422-3 du code de la construction et de l'habitation) -

Compétences de syndic de certains organismes HLM

La compétence de syndic de copropriété d'immeubles bâtis a été donnée par le passé aux sociétés HLM sur la base d'une disposition réglementaire. Or, les compétences des organismes HLM sont désormais définies de manière exhaustive dans la partie législative du code de la construction et de l'habitation. Afin de donner une sécurité juridique à cette activité qui est exercée depuis de nombreuses années par les organismes HLM, votre commission vous propose, par un **amendement** portant article additionnel après l'article 8, d'inscrire explicitement la mission de syndic dans les compétences des sociétés anonymes HLM et des sociétés anonymes

coopératives de production HLM, respectivement aux articles L. 422-2 et L. 422-3 du code de la construction et de l'habitation.

Votre commission vous propose d'adopter cet article additionnel.

CHAPITRE V (*nouveau*) -

Renforcer la mixité de l'habitat

Votre commission vous présente, avant l'article 9, une division additionnelle (chapitre V) consacrée au renforcement de la mixité de l'habitat. Ce chapitre serait composé :

- d'un **article additionnel** renforçant les plans départementaux d'actions pour le logement des personnes défavorisées ;
- de **l'article 9** du projet de loi consacré à la réforme des attributions de logements sociaux et au renforcement des pouvoirs de la commission de médiation ;
- de **l'article 10** réformant le dispositif des surloyers.

Votre commission vous propose d'adopter cette division additionnelle.

Article additionnel avant l'article 9 -

(Articles 3 et 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement) -

**Renforcement des plans départementaux d'action
pour le logement des personnes défavorisées**

Votre commission vous propose de débiter ce chapitre consacré au renforcement de la mixité sociale par l'insertion d'un **amendement**, portant article additionnel avant l'article 9. Cet amendement renforce les dispositions

du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD).

L'action en faveur du logement des personnes défavorisées suppose la coordination de nombreux acteurs au premier rang desquels l'Etat, les départements, désormais responsables des fonds de solidarité pour le logement, et les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat, notamment ceux qui sont délégataires de la compétence des aides à la pierre. Les PDALPD, institués par la loi du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, constituent le cadre naturel de cette coordination.

Aussi votre commission juge-t-elle opportun de renforcer le contenu des plans, sur des sujets qui ne peuvent être traités que par des actions conjointes et étroitement coordonnées, tout particulièrement en matière de lutte contre l'habitat indigne et de prévention des expulsions. A cet effet, cet amendement modifie les articles 3 et 4 de la loi du 31 mai 1990 précitée.

● Le **paragraphe I** de l'amendement, qui modifie l'article 3, est une disposition de coordination tirant la conséquence de la suppression, prévue par l'article 9 du projet de loi, de la conférence régionale du logement social pour l'Île-de-France. En conséquence, il confie à la commission du comité régional de l'habitat le soin de coordonner les PDALPD en Île-de-France.

● Le **paragraphe II** modifie l'article 4 de la loi du 31 mai 1990 précitée.

Le 1^o prévoit que les PDALPD sont élaborés à partir d'une évaluation territorialisée des besoins, déclinée par secteur géographique tenant compte des bassins d'habitat, afin que la mise en œuvre de leurs actions soit cohérente avec ces périmètres. Il convient que les politiques locales du logement mises en œuvre par les établissements publics de coopération intercommunale soient, en ce qui concerne les publics défavorisés, articulées avec le plan départemental, tant au niveau des études que de la réalisation.

Le 2^o est une disposition de coordination avec l'article 9 du projet de loi qui supprime les conférences intercommunales du logement ainsi que la conférence régionale du logement social pour l'Île-de-France.

Le 3^o renforce le contenu du plan départemental en ajoutant aux dispositifs existants (établissement et gestion d'un dispositif de suivi des demandes de logement des personnes et familles visées par le plan, création ou mobilisation d'une offre supplémentaire de logements et actions d'accompagnement social correspondantes) la prévention des expulsions locatives. En outre, en complément des propositions de votre commission pour l'identification des logements insalubres dans le cadre des programmes locaux de l'habitat, il est préconisé l'insertion dans le PDALPD d'un volet spécifique relatif au repérage et au traitement de l'habitat indigne (insalubre, dangereux ou précaire) ou des logements ayant fait l'objet d'une reconnaissance de non décence à la suite de contrôles des organismes payeurs des aides personnelles

au logement. En effet, l'existence de nombreux logements ou locaux indignes montre que l'approche traditionnelle des plans départementaux axée sur les besoins en logement des personnes défavorisées doit être complétée par un dispositif d'observation et de suivi des logements considérés comme indignes, ou indécents, afin, d'une part, d'éviter d'y reloger des personnes défavorisées, et, d'autre part, d'effectuer un suivi des travaux nécessaires. A cet effet, il est proposé la création par le comité responsable du plan d'un observatoire de l'habitat indigne.

Le 4° procède à la mise à jour des dispositions du cinquième alinéa de l'article 4, qui prévoit que le PDALPD prend en compte les dispositions du plan départemental pour l'hébergement d'urgence. La loi du 2 janvier 2002 rénovant l'action sociale et médico-sociale a prévu l'établissement de schémas d'organisation sociale et médico-sociale. Les besoins en logement des personnes et familles hébergées dans les diverses catégories d'établissements et services prévus dans le schéma départemental, et notamment dans les CHRS, doivent donc être pris en compte par le PDALPD.

Le 5° porte une disposition de coordination.

Enfin, le 6° prévoit que le comité responsable du plan dispose de tous éléments d'information sur les demandes enregistrées dans le cadre du système départemental d'attribution de logements sociaux (système du numéro unique) et que ce dernier émet un avis sur les accords collectifs intercommunaux institués par l'article 9 du projet de loi.

Votre commission vous propose d'adopter cet article additionnel.

Article 9 -

(Articles L. 441, L. 441-1-1, L. 441-1-2, L. 441-1-4, L. 441-1-5, L. 441-1-6, L. 441-2-1, L. 441-2-3 et L. 441-2-5 du code de la construction et de l'habitation) -

Amélioration de l'accès aux logements locatifs sociaux des plus démunis et renforcement du rôle des commissions de médiation

Cet article réforme les procédures garantissant l'accès au logement social des ménages les plus en difficulté. Il s'attache également à rendre plus effectif le droit au logement en renforçant les pouvoirs des commissions de médiation.

Le droit en vigueur

Pour une présentation complète des procédures d'attribution des logements locatifs sociaux, votre rapporteur renvoie à la lecture, dans son rapport pour avis¹ sur le projet de loi de programmation pour la cohésion sociale, du commentaire qu'il avait effectué de l'article 40.

Il se limitera simplement à rappeler que ces procédures ont été largement modifiées lors du vote de la loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions de 1998. Ces dispositions ont créé un système relativement complexe. Celui-ci se caractérise tout d'abord par l'existence d'un accord national, signé entre l'Etat et le représentant des organismes HLM, afin de définir les principes généraux d'attribution des logements sociaux. En outre, dans chaque département, un accord collectif départemental est passé tous les trois ans entre le préfet et les organismes HLM. Cet accord décline pour chaque organisme un engagement annuel quantifié d'attribution de logements aux personnes cumulant des difficultés économiques et sociales et visées dans le PDALPD. L'accord précise également les délais d'attente manifestement anormaux au regard des circonstances locales, au-delà desquels les demandes de logement social font l'objet d'un examen prioritaire, ainsi que les conditions de cet examen. En cas de refus par l'organisme de signer l'accord collectif, le préfet lui désigne les personnes prioritaires et lui fixe le délai dans lequel elles doivent être logées, ces attributions s'imputant alors sur le contingent préfectoral de réservations.

En outre, la loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions a également créé des conférences intercommunales du logement. Elles sont présidées par un élu local ou par le préfet. Elles délivrent un avis sur l'accord collectif départemental en prenant en compte les autres demandes de logement social, les orientations prioritaires d'attribution propres à chaque organisme et les besoins de création d'offres adaptées. Elles émettent aussi un avis sur le niveau des plafonds de ressources dans le bassin d'habitat. Ces conférences ont également pour obligation d'élaborer une charte intercommunale du logement, soumise à l'agrément du préfet. Ces chartes précisent les chiffres d'accueil des personnes défavorisées dans le parc de logements locatifs sociaux du bassin d'habitat, dans le respect des engagements quantifiés fixés annuellement à chaque organisme en application de l'accord collectif départemental. La conférence est ainsi amenée à évaluer annuellement la situation des demandes non satisfaites dans les délais et les conditions de mise en oeuvre de la charte intercommunale du logement.

Votre rapporteur tient également à ajouter que les conditions d'attribution des logements sociaux, notamment les critères de priorité et les conditions de leur réservation au profit des personnes prioritaires, font l'objet dans chaque département d'un règlement départemental d'attribution établi par le préfet. Ce règlement doit tenir compte des programmes locaux de

¹ Avis n° 34 (2004-2005) de M. Dominique Braye, fait au nom de la commission des affaires économiques, sur le projet de loi de programmation pour la cohésion sociale.

l'habitat, des besoins évalués par le PDALPD, des accords collectifs départementaux et, le cas échéant, des chartes intercommunales.

Enfin, dernier aspect de la réforme opérée par la loi de 1998 : la création, auprès du préfet, dans chaque département, d'une commission de médiation composée de représentants des organismes HLM, des associations de locataires et des associations agréées oeuvrant dans le domaine de l'insertion ou du logement des personnes défavorisées. Cette commission a pour mission de recevoir, sur requête des demandeurs de logements locatifs sociaux pouvant prétendre au bénéfice du logement social, les réclamations relatives à l'absence d'offre de logement dans un délai manifestement anormal au regard des circonstances locales. La commission émet alors un avis qu'elle adresse aux demandeurs, aux organismes bailleurs et aux collectivités locales concernés. Elle peut communiquer cet avis au préfet et, lorsque le requérant est une personne défavorisée, saisir le comité responsable du PDALPD. Le bilan de plusieurs années de fonctionnement de ces commissions de médiation est mitigé. Selon les données fournies par le ministère chargé du logement, 75 départements disposent actuellement d'une telle commission, 20 départements ne l'ont pas constitué et 5 départements ne sont pas en mesure de dire si la commission a été créée ou non.

Tous ces différents aspects de la réglementation relative aux attributions de logements sociaux en faveur des personnes défavorisées sont très largement réformés par l'article 9 du projet de loi.

Le texte du projet de loi

● Le **paragraphe I** supprime la référence aux conférences et chartes intercommunales du logement dans l'article L. 441 du code de la construction et de l'habitation qui, comme votre rapporteur l'exposera ci-après, sont remplacées par les accords collectifs intercommunaux.

● Le **paragraphe II** tend à réécrire entièrement l'article L. 441-1-1. En conséquence, il supprime le règlement départemental d'attribution élaboré par le préfet, dont la description a été effectuée précédemment.

Ce paragraphe remplace ces dispositions par un mécanisme en vertu duquel les établissements publics de coopération intercommunale délégués de l'attribution des aides à la pierre peuvent demander aux organismes disposant d'un patrimoine de logements sociaux sur le territoire de l'EPCI de conclure un accord collectif intercommunal triennal. A l'image de l'accord départemental, l'accord intercommunal définit pour chaque organisme un engagement annuel quantifié d'attribution de logements aux personnes connaissant des difficultés économiques et sociales, notamment celles dont les

besoins ont été identifiés par le PDALPD¹. Cet accord doit respecter la mixité des villes et des quartiers et doit tenir compte des capacités d'accueil et des conditions d'occupation des immeubles des bailleurs sociaux, par secteurs géographiques. Il doit également prévoir les moyens d'accompagnement et les dispositions nécessaires à la mise en œuvre et au suivi de ses objectifs. Après agrément préfectoral, l'accord intercommunal se substitue, sur le territoire de l'EPCI, à l'accord collectif départemental.

Ce paragraphe organise également les conditions dans lesquelles l'accord entre en vigueur et les sanctions si son contenu n'est pas respecté. Si dans un délai de six mois après la transmission de la proposition, un organisme HLM refuse de conclure l'accord collectif, le président de l'EPCI désigne à l'organisme des personnes prioritaires et fixe le délai dans lequel celui-ci est tenu de leur attribuer un logement. Les attributions s'imputent sur les droits à réservation de l'EPCI et, le cas échéant, sur les droits à réservation de l'Etat ou des communes membres de l'EPCI, avec l'accord respectivement du préfet ou du maire intéressé. Ces attributions sont prononcées en tenant compte de l'occupation du patrimoine de l'organisme au regard de la diversité de la composition sociale de chaque quartier et de chaque commune. En cas de manquement de l'organisme aux stipulations de l'accord collectif, le président de l'EPCI peut procéder aux attributions de logements restants à affecter aux personnes prioritaires, après consultation des maires des communes intéressées. Ces attributions s'imputent alors dans les mêmes conditions.

Enfin, si l'organisme fait obstacle aux attributions prononcées par le président de l'EPCI, ce dernier saisit le préfet qui fait application des dispositions de l'article L. 441-1-3. Celles-ci lui permettent, après tentative de conciliation suivie, au besoin, d'une mise en demeure, de désigner, pour une durée d'un an, un délégué spécial chargé de prononcer les attributions de logements au nom et pour le compte de l'organisme. Ce délégué doit toutefois consulter préalablement les maires des communes concernées, dans le respect des conventions de réservation de logements régulièrement signées.

● Le **paragraphe III** modifie l'article L. 441-1-2, relatif aux accords collectifs départementaux.

Le 1^o a pour effet de supprimer les dispositions prévoyant la signature, entre l'Etat et les organisations nationales représentatives des organismes gestionnaires de logements sociaux, d'accords nationaux définissant les principes généraux d'attribution des logements sociaux dans la mesure, la définition de ces orientations étant désormais renvoyée à l'échelon local. Il supprime également la référence aux chartes intercommunales, les

¹ *Personnes ou familles dont la difficulté d'accès ou de maintien dans un logement provient de difficultés financières ou du cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale et personnes et familles sans aucun logement, menacées d'expulsion sans relogement, hébergées ou logées temporairement, dans des taudis, des habitations insalubres, précaires ou de fortune, ainsi qu'à celles qui sont confrontées à un cumul de difficultés*

dispositions relatives aux délais d'attente manifestement anormaux au regard des circonstances locales, désormais reprises dans un autre article du code (cf. paragraphe IV du présent article du projet de loi) ainsi que la référence, désormais caduque, aux protocoles d'occupation du patrimoine social.

Le 2° substitue, pour l'élaboration par le préfet de l'accord collectif départemental -qui a désormais une vocation supplétive par rapport aux accords collectifs intercommunaux-, la consultation du comité responsable du PDALPD à celle des conférences intercommunales et du conseil régional de l'habitat.

Le 3° porte une disposition de coordination.

● Le **paragraphe IV**, qui concerne l'article L. 441-1-4, a pour effet de supprimer les dispositions relatives à la création des conférences intercommunales du logement, désormais remplacées par les accords collectifs intercommunaux. Cet article est ainsi remplacé par des dispositions précisant qu'un arrêté du préfet détermine, au regard des circonstances locales et après avis du comité responsable du PDALPD, les délais à partir desquels les personnes ayant déposé une demande de logement social restée sans réponse peuvent saisir la commission de médiation. D'après les renseignements obtenus par votre rapporteur, les délais actuellement fixés par les accords collectifs départementaux oscillent, selon les départements, entre 18 mois et trois ans en fonction des tensions enregistrées sur les bassins d'habitat.

● Le **paragraphe V** abroge les articles L. 441-1-5 et L. 441-1-6, respectivement consacrés aux missions des conférences intercommunales et aux conditions d'élaboration des chartes intercommunales du logement ainsi qu'à la conférence régionale du logement social d'Île-de-France.

● Le **paragraphe VI** modifie l'article L. 441-2-1 et prévoit que tout demandeur d'un logement social se voit communiqué le délai au delà duquel il peut saisir la commission de médiation si sa demande de logement n'a pas abouti ainsi que les modalités de cette saisine.

● Le **paragraphe VII** renforce les compétences des commissions de médiation, définies à l'article L. 441-2-3, pour rendre plus effectif le droit au logement.

Le projet de loi prévoit toujours la création d'une telle commission dans chaque département. Toutefois, alors que le droit en vigueur précise uniquement que la commission est placée auprès du préfet, ce paragraphe propose de la faire présider par une personnalité qualifiée désignée par le président du tribunal de grande instance. Il ajoute que la commission est composée de représentants du département, des organismes bailleurs, des

associations de locataires et de représentants des associations agréées dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées.

La commission de médiation aurait toujours pour mission de recevoir les requêtes des demandeurs de logements sociaux dont les demandes n'ont pas abouti dans le délai fixé par le préfet. Pour instruire ces réclamations, la commission pourrait recevoir du ou des bailleurs concernés, sur demande, tous les éléments d'information sur la qualité du demandeur et sur les motifs justifiant l'absence de proposition.

A partir du moment où la commission de médiation jugerait prioritaire le dossier d'un demandeur, elle pourrait saisir le préfet, ou, le cas échéant, le délégataire du contingent préfectoral, de ce cas particulier. Le préfet aurait alors la possibilité de désigner le demandeur à un organisme disposant de logements correspondant à la demande et de fixer le délai dans lequel le bailleur serait tenu de le loger. L'attribution s'imputerait alors sur le contingent préfectoral.

Par ailleurs, ce paragraphe crée une nouvelle procédure d'attribution des logements locatifs sociaux, dérogeant aux règles de droit commun. En vertu de ces dispositions, le préfet aurait la possibilité, après avis de la commission de médiation, de mettre en demeure un organisme bailleur de loger, dans un délai qu'il détermine, un demandeur hébergé ou logé temporairement dans un établissement ou un logement de transition ou un demandeur mal logé et reprenant une activité après une période de chômage de longue durée. En cas d'utilisation de cette faculté, l'attribution s'imputerait sur le contingent préfectoral. Si le bailleur social refusait d'obtempérer à la mise en demeure, le préfet aurait alors un pouvoir de substitution et pourrait directement, sans passer par le filtre de la commission d'attribution, attribuer un logement correspondant au besoin du demandeur sur son contingent de logements sociaux.

Dans les cas où le contingent préfectoral aurait été délégué à une commune ou à un établissement public de coopération intercommunale, le préfet serait tenu de demander au délégataire de procéder à la mise en demeure ou à l'attribution directe du logement en cas de refus de l'organisme bailleur. En cas de refus du délégataire du contingent préfectoral, le préfet aurait également la possibilité de se substituer au délégataire.

Enfin, si le délégataire suit les instructions du préfet mais que l'organisme refuse de procéder à l'attribution, le préfet a la possibilité d'utiliser les dispositions prévues à l'article L. 441-1-3 (cf le commentaire du paragraphe II).

● Le **paragraphe VIII** simplifie les dispositions de l'article L. 441-2-5 qui fixent les modalités dans lesquelles les bailleurs sociaux rendent compte des attributions des logements locatifs sociaux. La nouvelle rédaction proposée par le paragraphe prévoit que, dans des conditions fixées

par décret, les bailleurs sociaux rendent compte, une fois par an, de l'attribution des logements sociaux au préfet et, pour les parties du parc de logements situés dans le ressort de leurs compétences, aux présidents des établissements publics de coopération intercommunale ayant conclu un accord collectif intercommunal et aux maires des communes intéressées.

Propositions de votre commission

Votre commission salue l'effort de simplification de la procédure d'attribution des logements locatifs sociaux qui est proposé par cet article. Elle se félicite également des nouveaux pouvoirs accordés aux commissions de médiation qui sont de nature à rendre le droit au logement plus effectif.

Toutefois, votre commission s'interroge sur les modalités de cette simplification et se déclare réservée quant à la nouvelle procédure « coupe-file » qui est instituée pour permettre au préfet de loger dans le parc social des ménages en passant au travers des circuits traditionnels d'attribution des logements sociaux.

Aussi votre commission vous propose-t-elle d'adopter **11 amendements** tendant à améliorer le dispositif de l'article 9.

Cohérente avec les positions qu'elle a défendues antérieurement, votre commission au fond est tout d'abord persuadée que la question du logement des personnes défavorisées doit être traitée à un large échelon territorial. Votre rapporteur, qui ne peut être suspecté de vouloir négliger la prise en compte des réalités locales eu égard, notamment, aux positions qu'il a défendues sur la réforme de l'article 55 de la loi SRU, ne souhaite pas bien entendu que les décisions d'attribution des logements sociaux ne prennent pas en compte la volonté des élus locaux. Toutefois, il estime qu'il est parfois nécessaire de dépasser le simple échelon communal pour régler ces situations souvent difficiles sur le plan humain. Au surplus, il ne peut que constater que le projet de loi, en mettant à la charge des établissements publics de coopération intercommunale des obligations au titre du logement des défavorisés, ne leur donne pas les outils permettant de répondre à ces obligations et de remplir leurs objectifs. Les EPCI ne deviennent-ils pas, en vertu des modifications législatives récentes de la politique du logement, des acteurs de premier plan en la matière du fait, entre autres, de la délégation des aides à la pierre ? Or, le présent article 9 prévoit que les attributions de logements sociaux réalisées au titre de l'accord collectif intercommunal s'imputeront en premier lieu sur le contingent de l'EPCI, qui est bien souvent limité, puis ensuite seulement sur le contingent préfectoral et sur celui des communes avec l'accord, respectivement, du préfet ou du maire concerné. C'est pourquoi, votre commission des affaires économiques vous propose de prévoir, par un **amendement**, une priorité aux EPCI signataires d'un accord collectif pour la délégation du contingent préfectoral. Cette délégation s'opérerait par voie de convention prévoyant les modalités d'association des communes membres à l'utilisation des droits de réservation sur leur territoire.

Votre commission vous propose également, par un **amendement**, de ne pas limiter aux seuls EPCI délégataires des aides à la pierre la possibilité donnée par l'article 9 de conclure un accord collectif intercommunal. En effet, votre rapporteur estime que des EPCI ne souhaitant pas devenir délégataires peuvent tout à fait mener des politiques du logement ambitieuses, au service, notamment des ménages les plus démunis. En conséquence, il ne partage pas la logique du projet de loi qui tend à réserver cette compétence aux seuls délégataires des aides à la pierre et souhaite que tous les EPCI compétents en matière d'habitat et disposant d'un programme local de l'habitat adopté puissent conclure l'accord précité.

En outre, votre rapporteur, se rapportant aux travaux du groupe de travail « foncier et logement » de votre commission, préconise, par un **amendement**, que les accords collectifs intercommunaux prévoient la mise en place d'une commission de coordination chargée du suivi de leur exécution et de leur respect. Cette commission serait présidée par le président de l'EPCI et serait composée du préfet, des maires des communes membres de l'EPCI, des représentants des bailleurs sociaux, de représentants du département, de représentants de tout organisme titulaire de droits de réservation et de représentants des associations agréées dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées. Cette commission aurait pour mission d'examiner les dossiers des demandeurs de logement social concernés par l'accord collectif intercommunal. Sans se substituer aux décisions des commissions d'attribution, la commission de coordination émettrait des avis quant à l'opportunité d'une attribution d'un logement dans le parc social situé sur le territoire de l'EPCI.

S'agissant du délai anormalement long au delà duquel les personnes peuvent saisir la commission de médiation, votre commission souhaite, par un **amendement**, que le préfet sollicite l'avis des EPCI signataires d'un accord collectif intercommunal et les représentants des bailleurs sociaux avant de le définir par arrêté.

Sur les règles relatives aux commissions de médiation, votre commission vous présente **quatre amendements**. Elle souhaite tout d'abord que le président de la commission de médiation soit nommé par le préfet et non par le président du tribunal de grande instance. En effet, votre commission considère qu'il n'est pas opportun de donner un caractère précontentieux aux démarches des commissions de médiation. A ce titre, il ne lui semble donc pas opportun que la juridiction judiciaire, même très indirectement, interfère dans les procédures d'attribution des logements locatifs sociaux.

Par ailleurs, votre commission estime souhaitable que les représentants des EPCI signataires d'un accord collectif intercommunal soient membres de la commission de médiation.

Elle préconise ensuite que le non respect par un organisme d'une désignation de logement effectuée par le préfet suite à une saisine de la commission de médiation soit sanctionnée dans les conditions de droit

commun (tentative de concertation puis nomination d'un délégué spécial chargé de prononcer les attributions).

Enfin, votre commission se déclare plus que réservée sur l'opportunité d'instaurer une procédure « coupe-file » au bénéfice du préfet pour loger directement des ménages hébergés temporairement ou des chômeurs ayant retrouvé un emploi. Elle ne peut s'empêcher de considérer que le projet de loi, en rendant « super prioritaires » deux catégories de ménages, a cédé à ce que votre rapporteur qualifierait de « priorité du jour ». En effet, le droit en vigueur prévoit d'ores et déjà que l'attribution des logements sociaux répond à des critères précis et à des règles de priorité. Sont ainsi considérés comme prioritaires pour l'attribution de logements sociaux, *« les personnes en situation de handicap ou de familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap, de personnes mal logées, défavorisées ou rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ainsi que de personnes hébergées ou logées temporairement dans des établissements et logements de transition »*.

D'une part, votre commission tend à ne pas considérer très pertinente l'instauration d'une procédure spécifique qui déroge à toutes les règles de droit commun pour l'attribution des logements sociaux (concertations locales dans le cadre des accords collectifs, liste de priorités, filtre des commissions d'attribution). D'autre part, elle ne peut que se montrer circonspecte sur la définition des catégories de ménages qui pourront bénéficier de cette procédure. Les ménages hébergés temporairement ne sont-ils pas déjà considérés comme prioritaires pour l'attribution des logements sociaux ? Au surplus, les ménages ayant retrouvé un emploi n'éprouveraient-ils pas, par définition, moins de difficulté à se loger que des personnes handicapées, disposant de faibles ressources ou toujours au chômage ?

C'est pour toutes ces raisons que votre commission s'est résolue à préconiser la suppression de ce dispositif. Elle estime, en définitive, qu'il est de nature à court-circuiter les réalités locales par des décisions imposées sans concertation avec les élus territoriaux chargés de la mise en œuvre des politiques locales du logement.

Enfin, votre commission présente un **amendement** rédactionnel sur les accords collectifs départementaux et **deux amendements** de coordination.

<p>Votre commission vous propose d'adopter cet article ainsi modifié.</p>
--

Article 10 -

(Articles L. 441-3, L. 441-4, L. 441-5, L. 441-6, L. 441-7, L. 441-8, L. 441-12 et L. 441-14 du code de la construction et de l'habitation) -

Réforme des suppléments de loyers de solidarité

Le droit en vigueur

Le dispositif des surloyers existe depuis 1958¹. Il est régi, depuis le vote de la loi du 4 mars 1996², par les articles L. 441-3 à L. 441-15 du code de la construction et de l'habitation. Avec le vote de la loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions³ et de la loi SRU, le supplément de loyer de solidarité (SLS) est applicable par les bailleurs sociaux aux locataires de logement financés avec des aides de l'Etat, ou conventionnés, dès lors que les revenus des personnes vivant au foyer dépassent d'au moins 20 % les plafonds de ressources fixés pour l'attribution des logements HLM. Entre 20 % et 60 % de dépassement des plafonds, l'organisme social a toute latitude pour décider s'il souhaite appliquer le SLS au locataire. Au delà de 60 %, l'application du SLS devient obligatoire. Une exception toutefois, afin de garantir une certaine mixité sociale, les logements sociaux situés en zone urbaine sensible ou en zone de revitalisation rurale sont exclus du champ d'application de ce dispositif, quelle que soit l'ampleur du dépassement des plafonds par les occupants.

Les organismes HLM ont le choix d'appliquer deux types de barème de SLS, soit un barème national, déterminé par décret, soit un barème fixé par une délibération exécutoire de l'organisme HLM qui arrête les modalités de calcul du surloyer. Le droit en vigueur prévoit que, dans les cas où les bailleurs sociaux souhaitent fixer leur propre barème, le préfet peut demander une seconde délibération.

Le calcul du supplément de loyer de solidarité tient compte de trois paramètres :

– le seuil de dépassement des plafonds de ressources pour accéder au parc locatif social (20 % ou 60 %) ;

– le coefficient de dépassement des plafonds de ressources qui est fonction de l'ampleur du dépassement (20% à 29%, 30% à 39%, 40% à 59%, 60% à 79%, 80% et plus). Ce coefficient peut tenir compte de l'âge ou du nombre de personnes vivant au foyer ;

– le supplément de loyer de solidarité de référence dont le montant mensuel est fixé en euros par mètre carré habitable par immeuble ou groupe d'immeubles selon la qualité et la localisation géographique de ces derniers.

Ainsi, à titre d'exemple, un ménage avec deux enfants, occupant un logement de 75 mètres carrés situés en zone 3 (zone non tendue), qui dépasse de 60 % les plafonds d'accès au logement social, paye 9 euros par mois de surloyer si le bailleur applique le barème national et 30 euros si l'organisme HLM applique le barème fixé par une délibération exécutoire.

¹ Depuis la réforme de 1996, ce système est appelé supplément de loyer de solidarité (SLS).

² Loi n° 96-162 du 4 mars 1996 relative au supplément de loyer de solidarité.

³ Loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions.

La loi du 4 mars 1996 précitée a prévu la sortie d'un rapport tous les deux ans sur l'application du dispositif du SLS¹. La dernière édition de ce rapport date de juin 2003² et s'appuie sur les données communiquées par les bailleurs sociaux. Elle indique notamment qu'au niveau national 11 % des logements sociaux sont occupés par des locataires dont les revenus dépassent les plafonds de ressource. Cependant, ce chiffre doit être relativisé : pour 64 % de ces logements le dépassement est inférieur de 20 % au plafond, pour 28 % il est compris entre 20 % et 60 % et il excède 60 % seulement pour 8 % des logements.

Il résulte donc de ces données que 4 % des logements sont occupés par des locataires pouvant faire l'objet d'un surloyer et 1 % -pas plus !- des logements par des ménages devant obligatoirement faire l'objet d'un surloyer. Dans les deux cas, ces logements sont situés à environ 60 % en Province et à 30 % en Île-de-France. **Il ressort donc clairement de ces données que les situations de dépassement des plafonds de ressources par les occupants du parc social sont ne doivent pas être exagérées et qu'elles peuvent même être jugées marginales.**

A contrario, une enquête réalisée par le ministère du logement en 2003 sur l'occupation sociale du parc HLM démontre la paupérisation progressive du parc HLM, occupé à 61 % par des locataires disposant de revenus inférieurs à 60 % des plafonds et 18 % d'entre eux à moins de 20 %. Au surplus, parmi les personnes ayant emménagé récemment dans un logement social, près des deux tiers ont des revenus inférieurs à 60 % des plafonds de ressources. Sur la base de ces statistiques, certes incomplètes, il est à noter que le fait de rendre le surloyer obligatoire à partir d'un dépassement de plafond supérieur ou égal à 20 % aurait pour conséquence de faire basculer 71.607 logements dans le champ de ce dispositif.

Le texte du projet de loi

Le Gouvernement souhaite, avec l'article 10, rendre le système des surloyers plus efficaces. Le groupe de travail « foncier et logement » de votre commission avait d'ailleurs indiqué qu'il était favorable à une telle orientation. Il avait toutefois assorti ce soutien de deux conditions, à savoir que la réforme ait pour but de remédier aux situations les plus choquantes et qu'elle soit adaptée aux spécificités territoriales, avec une modulation du barème de surloyer en fonction de la situation des bassins d'habitat. Peut-on en effet dénier que si le renforcement des surloyers dans certains marchés tendus, comme l'agglomération parisienne, a une pertinence incontestable, il peut être moins justifié dans d'autres endroits du territoire où l'offre et la demande de logements sont globalement équilibrées.

¹ Cette enquête ne couvre pas tous les logements locatifs sociaux mais seulement ceux appartenant aux organismes HLM ayant répondu au questionnaire envoyé par le Ministère du logement. Il est ainsi précisé que 80 % des bailleurs sociaux y ont répondu. Toutefois, ce taux est de 90 % si l'on considère le champ strict d'application du SLS (hors ZUS et ZRR).

² http://www.logement.gouv.fr/publi/etudes/doc_pdf/sls2003.pdf

● Le **paragraphe I** de l'article 10, qui modifie l'article L. 441-3 du code de la construction et de l'habitation, rend obligatoire le versement du SLS dès lors que les ressources du ménages dépassent de 20 % les plafonds.

● Le **paragraphe II** supprime la possibilité qui était faite aux organismes HLM de fixer par délibération exécutoire leur propre barème de surloyer. Il abroge également les dispositions qui permettaient le plafonnement du surloyer lorsque ce dernier, cumulé au montant du loyer principal, excédait 25 % des ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer.

● Le **paragraphe III** renvoie à un décret en Conseil d'Etat le soin de fixer un barème national de SLS, défini en fonction des valeurs du coefficient de dépassement des plafonds et du montant par mètre carré habitable du SLS de référence fixé selon des zones géographiques tenant compte du marché locatif.

● Le **paragraphe IV** permet à un organisme HLM de déroger au barème national de surloyer et d'appliquer son propre barème dans le cas où il a signé avec l'Etat une convention globale de patrimoine et que le cahier des charges de gestion sociale de la convention prévoit des conditions particulières pour le paiement d'un supplément de loyer de solidarité. Dans ce cas de figure, le barème spécifique est applicable pendant la durée prévue par la convention.

Votre rapporteur rappelle que les conventions globales de patrimoine résultent du vote de l'article 63 de la loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales, codifié aux articles L. 445-1 à L. 445-7 du code de la construction et de l'habitation. En vertu de ces dispositions, les HLM peuvent conclure avec l'Etat, sur la base de leur plan stratégique de patrimoine, en tenant compte des programmes locaux de l'habitat, une convention globale de patrimoine d'une durée de six ans. Les EPCI et départements délégataires de l'attribution des aides à la pierre sont consultés sur les dispositions de la convention relatives aux immeubles situés dans leur périmètre et peuvent en être signataires.

La convention comporte :

- le classement des immeubles ou ensembles immobiliers en fonction du service rendu aux locataires ;

- l'énoncé de la politique patrimoniale et d'investissement de l'organisme qui comprend un plan de mise en vente des logements sociaux à leurs locataires ;

- les engagements pris par l'organisme sur la qualité du service rendu aux locataires ;

- un cahier des charges de gestion sociale de l'organisme.

Ce cahier des charges peut, quant à lui, moduler, par immeuble ou ensemble immobilier, les plafonds de ressources applicables pour l'attribution des logements, les conditions d'application et de fixation du SLS et le montant maximal total des loyers, rapporté à la surface utile ou à la surface corrigée.

Ces dispositions ont été introduites pour permettre une plus grande souplesse de gestion par les organismes de leur patrimoine, en contrepartie d'engagements de leur part sur la qualité du service rendu aux locataires et sur l'accès des plus démunis au parc social. Cette convention permet donc de « remettre en ordre » les conditions d'accès au logement social sur la totalité du patrimoine d'un bailleur et de moduler les loyers et surloyers.

● Le **paragraphe V** dresse la liste des logements auxquels le SLS n'est pas applicable en raison de leur mode de financement (prêts conventionnés accordés par les banques et établissements financiers), notamment en raison de l'absence de plafonds de ressources pour l'attribution de ces logements.

Propositions de votre commission

Votre commission souscrit à l'analyse du Gouvernement qui souhaite rendre plus harmonieux les différents barèmes de surloyers appliqués par les organismes HLM. Comment ne pas reconnaître que la possibilité pour chaque organisme de fixer son propre barème par délibération exécutoire conduit à des situations parfois incohérentes ? Comment justifier qu'à niveau de revenu équivalent les locataires de deux immeubles situés de part et d'autre d'une même rue, possédés par deux organismes différents, puissent se voir appliquer un surloyer différent ?

Il faut dégager des solutions de bon sens. De ce point de vue, la définition d'un barème national, modulé selon les zones géographiques, permettra de rendre les SLS plus respectueux de la réalité des situations locatives. Au surplus, la possibilité de déroger à ce barème national par la signature d'une convention globale de patrimoine permettra également de cibler avec précision les immeubles ou groupes d'immeubles pour lesquels l'application d'un SLS s'avère pertinente. Votre rapporteur note toutefois que ces conventions globales risquent de ne pas être rapidement applicables. En effet, le décret n'a pas encore été publié et leur élaboration risque également, du fait des nécessaires négociations avec les locataires, de se traduire par des délais supplémentaires avant qu'elles ne soient mises en œuvre.

Aussi votre commission vous propose-t-elle par un **amendement**, pour remédier à cet inconvénient, de prévoir qu'il peut être également dérogé au barème national de surloyers dans les cas où une convention est signée par le préfet, les organismes HLM et les départements ou les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat et disposant d'un programme local de l'habitat adopté. Cette convention pourra adapter, pour des secteurs géographiques déterminés, les paramètres de calcul des suppléments de loyer de solidarité. L'amendement précise par ailleurs, conformément aux dispositions de la loi « responsabilités locales », que les départements et EPCI délégataires des aides à la pierre peuvent être signataires des conventions globales de patrimoine.

Par ailleurs, votre commission préconise, par coordination, l'adoption d'un **amendement** de « toilettage juridique » des dispositions désormais obsolètes de la loi du 4 mars 1996 précitée.

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

CHAPITRE VI (*nouveau*) -

Dispositions en faveur des plus défavorisés

Votre commission vous propose d'adopter, avant l'article 11, une division additionnelle (chapitre VI) contenant des dispositions en faveur des ménages les plus défavorisés. Celle-ci comporte :

- un **article additionnel** consacré à la protection des occupants de logements-foyers ;
- un **article additionnel** supprimant le seuil de 24 euros en deçà duquel l'aide personnalisée au logement n'est pas versée ;
- **l'article 11** interdisant les coupures d'électricité, de gaz et d'eau pendant la période hivernale pour les personnes défavorisées.

Votre commission vous propose d'adopter cette division additionnelle.

Article additionnel avant l'article 11 -
(Articles L. 633-1, L. 633-4, L. 633-4-1 [nouveau] et L. 633-5 du code de la construction et de l'habitation) -

Protection des occupants de logements-foyers

Avant l'article 11, votre commission vous propose, par un **amendement** insérant un article additionnel, de modifier certaines dispositions relatives à la protection des occupants de logements-foyers.

Les articles L. 633-1 à L. 633-4 du code de la construction et de l'habitation, créés par l'article 194 de la loi SRU, définissent la notion de logement-foyer et prévoient des mesures de protection de leurs occupants, notamment l'obligation pour le bailleur de passer un contrat écrit, la durée de ce contrat, les conditions de sa résiliation, le montant acquitté, et les modalités de concertation au sein de l'établissement.

Le Conseil d'Etat a donné, le 22 avril 2003, un avis défavorable à un projet de décret fixant les conditions d'application des articles L. 633-1 à L. 633-4 car il a considéré que ces nouveaux articles couvraient un champ d'application très étendu sans comporter les distinctions qu'appellerait la diversité des régimes juridiques applicables aux logements-foyers et aux catégories de personnes qui peuvent y être hébergées. Le Conseil a ainsi fait valoir qu'il conviendrait de modifier ces dispositions législatives.

Par ailleurs, il apparaît nécessaire, compte tenu des spécificités qui caractérisent les logements-foyers et de certaines situations constatées de sur-occupation de ces logements, liées notamment à la présence de tiers dans de nombreux foyers de travailleurs migrants, particulièrement en région parisienne, d'encadrer la possibilité d'hébergement de tiers par les résidents.

Votre commission note que la rédaction actuelle de l'article L. 633-4 prévoit la désignation des représentants des résidents par des comités de résidents qui n'ont aucun statut juridique, ce qui exclut de fait la possibilité d'élections.

Aussi votre commission vous propose-t-elle d'apporter plusieurs modifications à ces dispositions. L'amendement vise tout d'abord à mieux définir les logements-foyers. Le droit en vigueur précise que les logements-foyers comportent à la fois des locaux privés et des espaces collectifs. Or, les espaces communs de ces établissements ne sont pas seulement des « espaces collectifs » comme dans tout immeuble, mais comportent également des « locaux communs affectés à la vie collective » des résidents (salle d'activités collectives, espace salon,...). Il est donc proposé de remplacer cette première notion par la seconde.

En outre, le texte proposé supprime, à l'article L. 633-4, la désignation des membres du conseil de concertation par le comité de résidents. Il renvoie également à un décret en Conseil d'Etat le soin de définir les modalités d'application des articles du code consacrés à l'hébergement en logements-foyers, notamment en matière d'hébergement de tiers et de désignation des représentants des personnes logées.

Enfin, il exclut du champ d'application de ces articles les logements ou les établissements soumis à un autre régime juridique, qui disposent déjà de règles spécifiques de protection des occupants.

Il s'agit tout particulièrement des établissements sociaux et médico-sociaux relevant de la loi du 2 janvier 2002¹, ainsi que les résidences-services qui sont régis par le régime de la copropriété et par la loi du 6 juillet 1989 relative à l'amélioration des rapports entre les bailleurs et les locataires.

Votre commission vous propose d'adopter cet article additionnel.

Article additionnel avant l'article 11 -
(Articles L. 542-5-1 et L. 831-4-2 [nouveau] du code de la sécurité sociale et article L. 351-3-1 du code de la construction et de l'habitation) -

Suppression du seuil de non versement des aides au logement

Votre commission vous propose, avant l'article 11, d'introduire, par un **amendement**, des mesures relatives aux règles de versement des aides personnelles au logement. Cet amendement vise à ce que le versement des différentes aides au logement -allocation de logement familiale, allocation de logement sociale et aide personnalisée au logement- soit effectué au profit de leurs bénéficiaires, quel que soit leur montant. En outre, l'amendement autorise le versement trimestriel de ces prestations dans les cas où leur montant est inférieur à un seuil fixé par décret.

En vertu de l'arrêté du 30 avril 2004² prévoit que, lorsque le montant de l'aide personnalisée au logement (APL) est inférieur à 24 euros, son versement n'est pas effectué. Ce dispositif conduit à priver plus de 110.000 ménages, bien souvent des ménages modestes, du bénéfice des aides auxquelles ils ont pourtant droit, pour un montant annuel par ménage estimé à 288 euros au maximum.

M. Jean-Paul Delevoye, médiateur de la République, relève, dans son rapport annuel 2004, que cette règle a été fixée de manière réglementaire et s'étonne que le pouvoir réglementaire ait pu limiter des droits conférés aux citoyens par la loi et en réduire ainsi la portée. **Évoquant un déni de droit**, il souligne que ce dispositif place les caisses d'allocation familiale et les caisses de mutualité sociale agricole, chargées de la gestion de ces aides, dans une position délicate puisque ces dernières doivent faire face à l'incompréhension des personnes qui se voient refuser le bénéfice des allocations de logement en application de mesures réglementaires souvent méconnues des allocataires. En

¹ Loi n° 2002-2 du 2 janvier 2002 rénovant l'action sociale et médico-sociale.

² Arrêté du 30 avril 2004 modifiant l'arrêté du 3 juillet 1978 modifié relatif au calcul de l'aide personnalisée au logement.

conséquence, le médiateur de la République prône la suppression de cette disposition.

Votre commission est sensible à cette argumentation. Elle considère que des règles de valeur normative inférieure à la loi n'ont pas à limiter ou à détourner la volonté du législateur, surtout quand elles conduisent à pénaliser les ménages les plus en difficulté.

Consciente des complications qu'une obligation de versement mensuel de petites sommes aux allocataires pourrait introduire pour la gestion des prestations, elle tient à souligner que son amendement prévoit un versement trimestriel pour des allocations inférieures à un seuil fixé par décret. Or, cette solution est préconisée par le médiateur qui note que le décret du 13 septembre 2005¹ reconnaît la faisabilité juridique et technique de versements pluriannuels des aides au logement en cas de procédure de surendettement. Qui plus est, les montants en jeu et le coût pour les finances publiques, environ 31 millions d'euros par an, ne sont-ils pas bien modestes au regard des 13 milliards d'euros consacrés chaque année par l'Etat au financement des aides au logement ?

Votre commission juge donc qu'il est légitime de donner suite à la préconisation du médiateur de la République -au demeurant reprise dans une proposition de loi présentée par notre collègue Thierry Repentin²- et vous demande donc d'adopter son amendement.

Votre commission vous propose d'adopter cet article additionnel.

Article 11 -

(Article L. 115-3 du code de l'action sociale et des familles) -

Interdiction des coupures d'électricité, de gaz et d'eau pendant la période hivernale

L'article 11 du projet de loi vise à interdire les coupures d'eau, d'électricité et de gaz pendant la période hivernale (1^{er} novembre-15 mars) pour les personnes visées par le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées.

¹ Décret n° 2005-1164 du 13 septembre 2005 relatif à l'allocation de logement à caractère social et modifiant le code de la sécurité sociale.

² Proposition de loi n° 38 (2005-2006) portant mesures d'urgence en faveur du logement pour tous présentée par M. Thierry Repentin, plusieurs de ses collègues et les membres du groupe socialiste et apparentés.

Le droit en vigueur

Votre commission rappelle tout d'abord que la réforme des fonds de solidarité pour le logement (FSL), opérée par la loi relative aux libertés et responsabilités locales qui en a confié la gestion aux départements, a prévu l'élargissement de leurs missions. Outre les aides qu'ils sont amenés à apporter aux personnes qui éprouvent des difficultés à remplir leurs obligations locatives (paiement du loyer et des charges), les FSL ont désormais pour mission d'accorder des aides financières à des personnes qui, occupant régulièrement leur logement, se trouvent dans l'impossibilité d'assumer leurs obligations relatives au paiement des fournitures d'eau, d'énergie et de services téléphoniques. Les fonds peuvent aussi prendre en charge les dettes au titre des impayés de loyer et de facture d'énergie, d'eau et de téléphone si leur apurement conditionne l'accès à un nouveau logement.

Dans chaque département, il est prévu qu'une convention soit passée entre le conseil général, d'une part, et les représentants d'Electricité de France, de Gaz de France et de chaque distributeur d'énergie ou d'eau, d'autre part, afin de définir le montant et les modalités de leur concours financier au fonds de solidarité pour le logement.

A ce titre, EDF verse chaque année environ 20 millions d'euros au FSL, GDF près de 3 millions d'euros¹, tout comme le Syndicat des professionnels de l'eau (SPDE)². Il n'a d'ailleurs pas échappé à votre commission que tous ces opérateurs sont actuellement en cours de négociation avec l'assemblée des départements de France. Ils souhaitent conclure une convention de répartition de ces financements entre les différents FSL départementaux et « flécher » leurs participations financières sur leurs propres créances. Ceci paraît raisonnable car sinon on serait justifié à demander au nom de quel principe les fournisseurs d'eau et d'énergie devraient-ils financer les impayés locatifs.

S'agissant du nombre de coupures, votre commission note une évolution positive en électricité puisque ces dernières s'élevaient à 700.000 en 1993 et plafonnent à 200.000 depuis l'année 2000. L'instauration de services de maintien de l'énergie par EDF a d'ailleurs contribué à cette forte diminution.

¹ *Gaz de France finance par ailleurs un fonds de solidarité spécifique pour les démunis à hauteur de 10 millions d'euros.*

² *Les financements versés par le SPDE fonctionnent selon le principe d'un abandon de créance, utilisés actuellement à hauteur de seulement 800.000 euros. Compte tenu des dispositions proposées par le projet de loi, cette somme devrait, à l'avenir, être utilisée dans sa totalité.*

Le service maintien énergie (SME) permet de maintenir chez le client une fourniture minimale d'électricité, le temps nécessaire au traitement de son dossier par les services sociaux. Il assure une puissance disponible de 3000 watts qui permet de s'éclairer et d'utiliser un réfrigérateur, une télévision et un ou deux convecteurs. Lors de la mise en place du SME, le client doit s'engager par écrit à déposer un dossier auprès des services sociaux dans un délai de 15 jours pour bénéficier d'une aide. En 2004, plus de 200.000 familles ont bénéficié du SME. Dans un deuxième temps, lorsque l'entreprise ne peut entrer en contact direct avec son client en situation d'impayés, le service minimum (SMI) est installé pour ne pas interrompre la fourniture d'électricité. La fourniture maintenue équivaut à une puissance de 1.000 watts et permet de s'éclairer et d'utiliser un chauffage d'appoint. Le client dispose de cinq jours pour prendre contact avec son agence. A l'issue de ces cinq jours, le client, s'il ne s'est pas manifesté, s'expose à voir sa fourniture d'électricité interrompue.

En ce qui concerne l'eau, il a été indiqué à votre rapporteur qu'il était procédé à 100.000 coupures par an, 95 % d'entre elles ne durant qu'une seule journée. En outre, les distributeurs d'eau indiquent ne pas procéder à des coupures au cours du week-end ou l'après-midi. Enfin, dans le domaine du gaz, les statistiques communiquées à votre rapporteur montrent qu'un peu plus de 5.000 coupures sont effectuées chaque année.

Sur la question spécifique des coupures d'électricité, votre commission rappelle qu'à l'initiative de M. Patrick Devedjian, alors ministre délégué à l'industrie, il a été constitué un groupe de travail chargé de trouver des solutions pour améliorer les conditions de prévention de ces coupures. Ce groupe de travail a ainsi émis plusieurs suggestions qui ont été mises en application avec la publication du décret du 10 août 2005¹.

Il ressort des dispositions de ce décret que, dans les cas d'impayés d'électricité, le fournisseur doit informer le consommateur qu'à défaut de règlement dans un délai de quinze jours sa fourniture d'électricité pourra être réduite. Il doit également l'informer de la possibilité de saisine du FSL et lui indiquer que, sauf opposition de sa part, il informera de sa situation d'impayé le président du conseil général et le maire de la commune de son lieu de résidence, le consommateur bénéficiant d'un délai, d'au moins huit jours, pour exprimer son opposition à cette transmission d'information.

Dans un deuxième temps, dès qu'une procédure de réduction de puissance a été mise en œuvre, le fournisseur d'électricité en informe le président du conseil général ou, le cas échéant, l'organisme auquel ce dernier a délégué la gestion de l'octroi des aides du FSL, et le maire de la commune du lieu de résidence en sa qualité de président du centre communal d'action sociale. Le consommateur bénéficie alors du maintien d'une puissance réduite pendant une période de quinze jours, afin de permettre le dépôt d'un dossier auprès du fonds de solidarité pour le logement. En cas de dépôt d'un dossier auprès du fonds de solidarité pour le logement, le fonds en informe le fournisseur.

À compter de la date de dépôt du dossier, le consommateur bénéficie du maintien de la fourniture d'électricité prévue à l'article L. 115-3 et au deuxième alinéa de l'article R. 261-1 du code de l'action sociale et des familles.

¹ Décret n° 2005-971 du 10 août 2005 relatif à la procédure applicable en cas d'impayés des factures d'électricité.

Votre commission ne peut également manquer de rappeler, à l'occasion de l'analyse de cet article du projet de loi, qu'une proposition de loi tendant à instaurer une couverture énergétique universelle¹ a été discutée lors de la précédente session ordinaire par l'Assemblée nationale, qui l'avait alors rejetée. Le Gouvernement et le président de la commission des affaires économiques de l'Assemblée avaient notamment fait valoir qu'il convenait d'attendre les conclusions du groupe de travail sur la prévention des coupures. En outre, les députés avaient mis en avant le fait que la rédaction retenue par la proposition de loi n'était pas satisfaisante car elle ne visait que les personnes rencontrant des difficultés économiques soudaines, notion difficile à définir sur le plan juridique.

Le texte du projet de loi

Le dispositif proposé par l'article 11 vise à compléter l'article L. 115-3 du code de l'action sociale et des familles qui dispose déjà que *« toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, au regard notamment de son patrimoine, de l'insuffisance de ses ressources ou de ses conditions d'existence, a droit à une aide de la collectivité pour disposer de la fourniture d'eau, d'énergie et de services téléphoniques dans son logement »*. Surtout, ce même article prévoit également que la fourniture ne peut être interrompue pour cause d'impayé dès lors qu'une demande d'aide a été présentée et qu'il n'a pas encore été statué sur cette requête.

Le complément apporté par le projet de loi vise, quant à lui, à prévoir que, du 1^{er} novembre de chaque année au 15 mars de l'année suivante, les distributeurs d'électricité, d'eau et de gaz ne peuvent procéder à l'interruption de cette fourniture pour motif d'impayé que si les services sociaux compétents, informés préalablement par le fournisseur, ne se sont pas opposés à la mesure.

Propositions de votre commission

Sur cet article, votre commission vous propose d'adopter un **amendement** visant à préciser juridiquement la portée du dispositif et à rendre cohérent cette mesure nouvelle avec celles organisant déjà la prévention des coupures.

En premier lieu, le texte proposé par le projet de loi vise les « distributeurs » d'eau, d'électricité et de gaz. S'agissant des distributeurs d'eau, l'utilisation de ce concept ne soulève pas de difficulté particulière puisque, dans les faits, les notions de distributeur et de fournisseur recouvrent la même personne. En revanche, dans le domaine de l'électricité et du gaz, la situation est différente puisque le terme « fournisseur » désigne l'opérateur qui

¹ Proposition de loi n° 2011 (2004-2005) créant une couverture énergétique universelle pour les personnes défavorisées de M. Jean-Pierre Kucheida, député, et plusieurs de ses collègues.

vend directement l'énergie au client, qui entre donc dans un rapport contractuel et commercial avec lui et qui émet les factures et s'assure de leur paiement. En amont du fournisseur opère le « distributeur » -terme qui désigne le gestionnaire du réseau de distribution¹- qui exploite le réseau d'un point de vue technique. La séparation entre ces deux concepts est d'autant plus importante dans la perspective de l'ouverture à la concurrence des marchés de l'électricité et du gaz pour les particuliers le 1^{er} juillet 2007. En effet, actuellement EDF et GDF sont en situation de monopole pour la fourniture aux particuliers et assurent la gestion du réseau de distribution. Or, avec l'apparition de fournisseurs concurrents à partir de la mi-2007, il ne serait pas logique qu'EDF et GDF, en tant que gestionnaires de réseau, interfèrent dans les procédures de recouvrement des factures, d'aides aux personnes en difficulté et de maintien de la fourniture dans les cas d'impayés qui engageraient des fournisseurs concurrents. Aussi pour lever cette ambiguïté votre commission vous propose-t-elle de remplacer la notion de distributeur par celle de fournisseur. Cette précision permettra également de mettre en cohérence notre droit interne avec les termes juridiques retenus par les directives communautaires de 2003 sur la libéralisation des marchés énergétiques.

En second lieu, l'amendement présenté vise à mettre en cohérence le **dispositif de « sursis hivernal »** avec les dispositifs existants de prévention des coupures, et plus particulièrement celui qui a été instituée en électricité par le décret du 10 août 2005 précité. Votre commission note tout d'abord qu'il est impossible de tirer un premier bilan de cette nouvelle procédure spécifique à l'électricité puisqu'en novembre 2005 les premières procédures d'information des services sociaux compétents avaient à peine débuté, EDF s'appêtant à leur envoyer entre 500.000 et 700.000 dossiers. Votre commission relève aussi que la notion de « services sociaux compétents », retenue par le texte de l'article 11, apparaît pour le moins imprécise. Surtout, elle juge que renvoyer à une décision desdits services sociaux pour refuser ou autoriser une coupure d'électricité, de gaz ou d'eau est source de complication de gestion pour les fournisseurs. Elle préfère donc nettement introduire dans la loi une règle claire et lisible par les consommateurs pour que ces derniers sachent s'ils ont droit ou non au maintien de la fourniture. **Votre commission souhaite, en effet, que cette procédure soit utilisée « avec modération »** et qu'elle ne soit pas présentée comme une incitation à ne pas payer ses factures pendant quatre mois et demi.

Il faut convenir que si la mesure était perçue comme une interdiction générale de coupure, elle pourrait lourdement obérer les fournisseurs d'énergie et d'eau. A ce titre l'expérience anglaise -le Royaume-Uni ayant instauré une telle interdiction- démontre qu'une interdiction générale de coupures se traduit par une hausse des impayés (entre 4 % et 5 % contre 1 % pour la fourniture

¹ La notion de réseau de distribution diffère de celle de réseau de transport qui recouvre les infrastructures acheminant l'énergie sur de longues distances. A titre d'exemple, en électricité, le réseau de transport est constitué des équipements gérés par RTE.

d'eau en Angleterre), ce qui a d'ailleurs un impact sur le coût du service, dont la hausse se répercute sur les autres utilisateurs.

En outre, votre commission ne souhaite pas qu'une telle réforme puisse déresponsabiliser les consommateurs et favoriser ceux de mauvaise foi. Il ne faudrait pas non plus que les ménages rencontrant de réelles difficultés soient amenés à accumuler, au cours de la période hivernale, une dette importante qu'il leur serait ensuite difficile, voire impossible, d'étaler ou d'apurer.

Au total, sur la base de ces réflexions, votre commission préconise d'interdire l'interruption de la fourniture aux personnes bénéficiant ou ayant bénéficié dans les douze derniers mois d'une aide du fond de solidarité pour le logement. Une telle rédaction permettra de limiter le bénéfice de cette mesure aux seules personnes pouvant légitimement prétendre, selon les services sociaux, au bénéfice d'une aide de la collectivité.

Surtout, dans le prolongement des observations précédentes, votre commission considère qu'une mesure d'interdiction de coupure justifie d'autant plus d'être précisément circonscrite qu'elle aura comme effet induit d'alourdir la dette des personnes concernées, ce qui impliquera un accompagnement financier d'autant plus important de la part des services sociaux.

Enfin, l'amendement présenté par votre commission ne conduira pas pour autant à réduire le champ de la mesure. Pour les personnes n'ayant jamais bénéficié d'une aide du FSL et qui rencontreraient des difficultés de paiement, la procédure de droit commun s'appliquera. En cas d'impayés, elles devront tout d'abord déposer un dossier d'aide auprès du FSL, ce qui leur donnera droit, conformément au deuxième alinéa de l'article L. 115-3 du code de l'action sociale et des familles, au maintien de la fourniture.

Pour conclure, votre commission souhaite souligner que cet article a intégré le gaz dans l'obligation de maintien de fourniture. Cependant, elle relève que le gaz constitue une énergie en concurrence sur toutes ses utilisations (chauffage ou cuisine) puisqu'elle est remplaçable par le fioul, le charbon, le bois ou le propane, autant de sources d'énergie qui ne sont pas concernées pas le dispositif. Au surplus, alors que le service public de l'électricité fait l'objet d'un financement ad hoc, votre commission constate qu'un tel mécanisme n'existe pas pour les autres énergies. Elle considère donc, s'agissant du gaz, qu'une réflexion sur la notion de droit au chauffage aurait été plus appropriée. L'effet de la mesure proposée par l'article 11 pourrait conduire à interdire les coupures pour les ménages n'ayant qu'une utilisation du gaz pour la cuisine sans empêcher pour autant l'interruption d'autres sources d'énergies utilisées pour le chauffage.

Votre commission n'a pas eu le temps, eu égard aux délais qui lui ont été impartis, de mener les consultations qui lui auraient permis de vous faire des propositions dans le cadre de la première lecture du projet de loi. Elle estime toutefois que les délais liés à la navette devraient permettre de mener

une réflexion globale à laquelle se trouveraient associés les Députés, ce qui ne peut être qu'un facteur d'enrichissement.

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

TITRE III (*nouveau*) -

Diverses dispositions relatives au logement et à la cohésion sociale

Votre commission vous propose de créer par un **amendement**, après l'article 11, un titre III comportant diverses dispositions relatives au logement et à la cohésion sociale. Ce dernier serait composé de trois chapitres consacrés respectivement à la construction, aux rapports bailleurs-locataires et à d'autres dispositions.

Votre commission vous propose d'adopter cette division additionnelle.

Chapitre I^{er} (*nouveau*) -

Dispositions relatives à la construction

Au sein du titre III portant diverses dispositions, votre commission préconise l'adoption d'un **amendement** insérant un chapitre I^{er} consacré à la construction. Il regroupera :

- un **article additionnel** ratifiant l'ordonnance du 8 juin 2005 relative au logement et la construction ;
- un **article additionnel** créant un régime juridique de la vente en état futur de rénovation ;
- un **article additionnel** qui prend en compte les subventions versées par le 1 % Logement dans la quotité minimale de financement des logements sociaux conditionnant le bénéfice de l'exonération de TFPB.

Votre commission vous propose d'adopter cette division additionnelle.

Article additionnel après l'article 11 -

**Ratification de l'ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005
relative au logement et à la construction**

Votre commission vous propose, par un **amendement** portant article additionnel après l'article 11, de ratifier l'ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 relative au logement et à la construction, qui a été prise sur le fondement des articles 19, 21, 41 et 42 de la loi du 9 décembre 2004 de simplification du droit¹. Ces articles habilitaient le Gouvernement à prendre des mesures pour simplifier le dispositif des aides personnelles au logement, améliorer les conditions dans lesquelles l'ANAH conventionne des logements locatifs privés, unifier les différents diagnostics techniques relatifs au logement et moderniser le régime d'autorisation de changement d'usage des locaux.

Le texte de l'ordonnance :

L'ordonnance se compose de 30 articles, répartis en quatre titres.

↳ Le **titre I^{er}** de l'ordonnance, qui regroupe 13 articles, est consacré aux aides personnelles au logement. Il constitue la traduction de l'article 19 de la loi du 9 décembre 2004 précitée qui autorisait le Gouvernement à prendre par ordonnance les dispositions nécessaires pour simplifier, clarifier et harmoniser la réglementation des aides personnelles au logement, à en améliorer la gestion et à tirer les conséquences de la fusion des organismes consultatifs institués par les articles L. 361-1 et L. 362-1 du code de la construction et de l'habitation.

● L'article 1^{er} de l'ordonnance modifie l'article L. 542-1 du code de la sécurité sociale qui détermine les bénéficiaires de l'allocation de logement familiale (ALF). Dans la mesure où la notion de « chef de famille » a été supprimée par la loi du 4 juin 1970², dans un souci d'égalité entre les deux membres du couple pour le versement des prestations, il est proposé de la remplacer par celle de « ménage ».

● L'article 2, qui modifie l'article L. 542-2 du code de la sécurité sociale, est relatif à la date du premier versement de l'allocation de logement familiale. Il tend à aligner le droit sur la pratique en matière de versement rétroactif des prestations de logement. En effet, certains tribunaux des affaires de sécurité sociale avaient interprété la rédaction antérieure de cet article

¹ Loi n° 2004-1343 du 9 décembre 2004 de simplification du droit.

² Loi n° 70-459 du 4 juin 1970 relative à l'autorité parentale.

-l'allocation de logement était due à compter du premier jour du mois civil suivant celui au cours duquel la demande avait été déposée- comme ouvrant droit aux prestations dans le mois suivant la **constatation** de l'ouverture des droits. L'ordonnance vise donc à inscrire cette rédaction dans le code.

● L'article 3, qui réécrit et complète l'article L. 553-4 du code de la sécurité sociale, modifie les dispositions fixant les cas dans lesquels l'allocation de logement familiale est versée directement au bailleur du logement (versement en tiers payant). Aux cas déjà prévus par le droit avant la publication de l'ordonnance¹, le versement de l'ALF en tiers payant est désormais de droit quand :

– les logements ne sont pas conventionnés et appartiennent aux SEM situées sur le territoire métropolitain ;

– les logements appartiennent à l'Entreprise minière et chimique ou à ses sociétés, aux sociétés à participation majoritaire des Charbonnages de France et à l'établissement public de gestion immobilière du Nord-Pas-de-Calais et ses sociétés ;

– les logements sont gérés par un organisme sans but lucratif, agréé par le préfet, pratiquant la gestion immobilière de logements destinés aux personnes défavorisées ;

– les logements sont gérés ou possédés par les centres régionaux des oeuvres universitaires et scolaires.

Dans la pratique, cet élargissement simplifiera les démarches administratives des organismes concernés et leur permettra d'économiser des frais de gestion et de trésorerie.

En outre, cet article prévoit que, lorsque l'organisme payeur a versé une allocation indue et que le bailleur ou le prêteur² justifie avoir déduit le montant de l'allocation du loyer ou des charges de remboursements, le trop-perçu est recouvré auprès de l'allocataire. Il dispose également que le blocage de comptes courants de dépôts ou d'avances de l'allocataire ne peut faire obstacle à l'insaisissabilité et à l'incessibilité des prestations familiales. En conséquence, l'allocataire dont les prestations familiales sont servies par versement à un compte courant de dépôts ou d'avances est autorisé à retirer des fonds chaque mois de ce compte dans la limite du montant des prestations familiales.

¹ Les logements ne sont pas conventionnés et sont compris dans un patrimoine d'au moins dix logements géré par un organisme HLM ou appartenant à une société d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux située dans les DOM, l'allocataire et le bailleur se sont mis d'accord sur le versement de l'aide en tiers-payant, l'allocataire n'a pas réglé ses loyers, les logements sont loués dans le cadre de l'amortissement « Besson » ou « Lienemann ».

² L'allocation de logement familiale est également versée aux accédants à la propriété.

● L'article 4, qui modifie l'article L. 831-4-1 du code de la sécurité sociale, procède à la même modification que celle qui est portée par l'article 2, cette fois pour l'allocation de logement des personnes âgées, des infirmes et des jeunes salariés et de certaines catégories de demandeurs d'emploi, appelée également allocation de logement sociale (ALS).

● L'article 5 modifie le libellé de l'article L. 834-1 du code de la sécurité sociale afin de tirer les conséquences de la fusion du fonds national d'aide au logement (FNAL) et du fonds national de l'habitat (FNH), sous l'appellation FNAL.

L'article L. 834-1 du code de la sécurité sociale définit les ressources du FNAL devant concourir au financement des allocations de logement. Il s'agit :

– d'une cotisation assise sur les salaires plafonnés et recouvrée selon les règles applicables en matière de sécurité sociale ;

– et d'une contribution calculée par application d'un taux de 0,4 % sur la totalité des salaires et recouvrée suivant les règles applicables en matière de sécurité sociale.

Il précise que la contribution de 0,4 % n'est pas due par l'Etat, les collectivités locales, leurs établissements publics administratifs et les employeurs relevant du régime agricole au regard des lois sur la sécurité sociale et par les employeurs occupant moins de dix salariés. Toutefois, la rédaction proposée par l'ordonnance du 8 juin 2005 sur ce point n'est désormais plus d'actualité puisque l'article L. 834-1 du code de la sécurité sociale a depuis été modifié par l'article 2 de l'ordonnance n° 2005-895¹ et par l'article 3 de l'ordonnance 2005-892².

L'article 2 de l'ordonnance 2005-895 a été pris sur le fondement du 4° de l'article 1^{er} de la loi du 26 juillet 2005³, qui autorise le Gouvernement à alléger « *pour les employeurs occupant moins de vingt salariés ou atteignant ou dépassant cet effectif les effets financiers résultant de l'application de l'article L. 834-1 du code de la sécurité sociale (...)* ». En application de cette habilitation, l'ordonnance a donc relevé de 10 à 20 salariés le seuil en deçà duquel la contribution de 0,4 % sur la masse salariale de l'entreprise n'est pas perçue. L'habilitation précise par ailleurs que les pertes de recettes pour les organismes chargés de verser les prestations sociales qui résulteraient de cette mesure seront compensées par l'Etat.

¹ Ordonnance n° 2005-895 du 2 août 2005 relevant certains seuils de prélèvements obligatoires et tendant à favoriser l'exercice d'une activité salariée dans des secteurs professionnels connaissant des difficultés de recrutement.

² Ordonnance n° 2005-892 du 2 août 2005 relative à l'aménagement des règles de décompte des effectifs des entreprises.

³ Loi n° 2005-846 du 26 juillet 2005 habilitant le Gouvernement à prendre, par ordonnance, des mesures d'urgence pour l'emploi.

L'article 3 de l'ordonnance 2005-892 constitue, quant à lui, une des traductions du 5^o de l'article 1^{er} de la loi du 26 juillet 2005 précitée qui autorisait l'ordonnance à aménager les règles de décompte des effectifs utilisées pour la mise en oeuvre de dispositions relatives au droit du travail ou d'obligations financières imposées par d'autres législations, pour favoriser, à compter du 22 juin 2005, l'embauche par les entreprises de salariés âgés de moins de vingt-six ans. L'ordonnance a ainsi prévu de manière générale que, jusqu'au 31 décembre 2007, les salariés embauchés à compter du 22 juin 2005 de moins de 26 ans n'entreraient pas dans les décompte des effectifs prévus pour l'application des dispositions du code du travail. L'article 3 de l'ordonnance 2005-892 a ainsi rendu cette disposition applicable pour le calcul des effectifs conditionnant le déclenchement de la contribution de 0,4 %. Toutefois, cette disposition ne sera applicable que jusqu'au 31 décembre 2007.

● L'article 6, qui concerne l'article L. 835-2 du code de la sécurité sociale, constitue le pendant de l'article 3 pour l'allocation de logement sociale. Il procède ainsi aux mêmes extensions qu'à l'article 3 pour permettre un élargissement des cas où le bailleur perçoit directement l'allocation de logement sociale. Il précise également que, lorsque l'organisme payeur a versé une allocation indue et que le bailleur ou le prêteur justifie avoir procédé à la déduction du loyer ou des charges de remboursement, le trop-perçu est recouvré auprès de l'allocataire.

● L'article 7, qui concerne l'article L. 851-3 du code de la sécurité sociale, traite du financement des aides aux collectivités et organismes logeant à titre temporaire des personnes défavorisées ou gérant des aires d'accueil des gens du voyage, appelée également aide au logement temporaire (ALT). Alors que ce financement était auparavant assuré par le fonds national d'aide au logement et par la caisse nationale des allocations familiales (CNAF), il est désormais prévu de faire reposer ce financement sur la CNAF et sur une contribution de l'Etat.

● L'article 8 crée un nouvel article L. 851-3-1 dans le code de la sécurité sociale. Il permet de rendre applicable à l'ALT les dispositions de l'article L. 553-1 du même code. Cet article prévoit que l'action de l'allocataire pour le paiement des prestations se prescrit par deux ans et que cette prescription est également applicable à l'action intentée par un organisme payeur en recouvrement des prestations indûment payées, sauf en cas de manoeuvre frauduleuse ou de fausse déclaration.

● L'article 9, qui modifie l'article L. 351-3 du code de la construction et de l'habitation, traite de la revalorisation du barème des aides personnalisées au logement (APL). Alors qu'avant la publication de

l'ordonnance le barème des APL était révisé le 1^{er} juillet de chaque année, cet article prévoit que ce barème sera révisé chaque année à une date fixé par décret. En pratique, cette disposition offrira plus de souplesse au pouvoir réglementaire et devrait lui permettre de procéder à la révision du barème au 1^{er} janvier de chaque année civile.

● L'article 10 reformule le libellé des articles L. 351-6 et L. 351-7 du code de la construction et de l'habitation.

L'article L. 351-6 a pour objet de regrouper les dispositions relatives au financement de l'aide personnalisée au logement, de la prime de déménagement, des dépenses de gestion qui s'y rapportent et des dépenses du conseil national de l'habitat. Alors qu'auparavant ce financement était effectué par le fonds national de l'habitat (FNH) et par le fonds national d'aide au logement (FNAL), il est proposé, par cohérence avec la fusion des deux fonds, d'assurer ce financement par l'intermédiaire du FNAL.

L'aide personnalisée au logement (APL), qui représente la moitié des aides au logement versées par la collectivité nationale, s'attache à un parc de logements conventionnés (en location ou en accession sociale à la propriété). Avant la réforme, l'APL était financée par le fonds national de l'habitat (FNH) qui était lui-même alimenté par :

– des contributions provenant des régimes de prestations familiales (fonds national des prestations familiales et budget annexe des prestations sociales agricoles) et du FNAL, représentant les allocations de logement (familiales ou sociales) qui auraient été financées par ces régimes en l'absence d'APL ;

– une subvention d'équilibre inscrite au budget du ministère du logement.

Cette réforme autorise donc le financement des APL directement par l'intermédiaire du FNAL, qui finance par ailleurs l'allocation de logement sociale. Enfin, l'article précise que le FNAL est administré par un conseil de gestion dont la composition, les modes de désignation des membres et les modalités de fonctionnement sont fixées par décret.

L'article L. 351-7 précise par ailleurs que les ressources du FNAL sont constituées :

– des dotations de l'Etat ;

– du produit des prélèvements mis à la charge des employeurs en application des 1^o et 2^o de l'article L. 834-1 du code de la sécurité sociale (il s'agit des contributions assises sur les salaires évoqués à l'article 5) ;

– des contributions des régimes de prestations familiales.

En outre, il indique que la contribution annuelle de chaque régime de prestations familiales est égale au montant des prestations qui auraient été versées par eux au titre de l'allocation de logement familiale et de la prime de déménagement. Cette contribution peut être calculée au moyen de formules

forfaitaires selon des modalités fixées par décret en Conseil d'Etat. Enfin, l'article dispose que l'Etat assure l'équilibre des recettes et des dépenses du FNAL.

● Les articles 11 et 12 tirent les conséquences rédactionnelles, dans les articles L. 351-8 et L. 353-2 du code de la construction et de l'habitation, de la fusion FNH et du FNAL.

● L'article 13 supprime les articles L. 361-1 à L. 363-1 du code de la construction et de l'habitation. En conséquence, sont supprimées les références législatives au conseil national de l'aide personnalisée au logement et au conseil national de l'accession à la propriété. A l'origine, ces deux instances avaient été créées par la loi du 3 janvier 1977 pour accompagner la mise en place et le fonctionnement de la réforme du financement du logement. Cette loi avait d'ailleurs prévu la fusion de ces deux conseils, ce qui a été fait avec le décret du 8 juin 1983 créant le conseil national de l'habitat (CNH). Toutefois, le Gouvernement a estimé ne pas avoir besoin de préciser dans l'ordonnance l'existence et les compétences du CNH dans la mesure où il s'agit d'une instance consultative qui peut être créée par décret. Il a donc été décidé de supprimer les références de nature législative à ces instances.

↳ Le **titre II** de l'ordonnance, qui se compose de deux articles, traite des conventions conclues par l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH). Il constitue la traduction de l'article 21 de la loi du 9 décembre 2004 précitée qui autorisait le Gouvernement à prendre les mesures nécessaires pour faciliter la conclusion de conventions pour les logements locatifs privés bénéficiant des aides de l'ANAH.

● L'article 14 se décompose en trois paragraphes.

Le 1^o, qui crée une nouvelle section dans le code de la construction et de l'habitation, est une disposition de coordination avec le 3^o.

Le 2^o, qui modifie l'article L. 321-1-1 du code de la construction et de l'habitation, tire les conséquences de la délégation aux établissements publics de coopération intercommunale et aux départements de la gestion des aides à la pierre, opérée par la loi relative aux libertés et responsabilités locales.

Depuis l'entrée en vigueur de ce texte, les EPCI et départements délégataires sont également compétents pour la gestion et le versement des aides à la réhabilitation du parc locatif privé. En conséquence, ils doivent signer une convention avec l'ANAH qui détermine les conditions de gestion par l'ANAH, ou, à leur demande, par l'EPCI ou le département, des aides destinées aux propriétaires privés. Cette convention peut également prévoir la gestion par l'ANAH, au nom et pour le compte de l'EPCI ou du département, des aides à l'habitat privé qu'ils apportent sur leur budget propre. Enfin, cette convention peut, dans des limites fixées par décret en Conseil d'Etat, arrêter des règles particulières d'octroi des aides destinées aux propriétaires bailleurs et occupants, en fonction de critères économiques, sociaux ou géographiques.

Afin de simplifier les procédures existantes, l'ordonnance indique que la convention signée entre le délégataire des aides à la pierre et l'ANAH doit prévoir les conditions dans lesquelles le président de l'EPCI ou du département signe, au nom de l'ANAH, les conventions avec les propriétaires qui sollicitent une aide de l'agence.

Le 3^o insère deux nouvelles sections (sections 2 et 3) dans le chapitre 1^{er} du titre II du livre III du code de la construction et de l'habitation.

La section 2, qui traite des dispositions communes aux aides accordées aux propriétaires bailleurs, se compose des articles L. 321-3 à L. 321-7. Ces articles précisent les conditions d'intervention de l'agence, les obligations qui incombent aux propriétaires bailleurs et certaines dispositions relatives aux rapports entre les bailleurs et les locataires.

L'article L. 321-3 rappelle que le versement de l'aide accordée par l'ANAH pour la réhabilitation d'un logement locatif est subordonné à l'engagement du propriétaire de mettre le logement en location pendant une durée fixée par le règlement général de l'agence.

L'article L. 321-4 autorise l'agence à verser une aide particulière si le propriétaire bailleur respecte des obligations définies dans une convention-type précisant plusieurs éléments. Le contrôle du respect des engagements du propriétaire est confié à l'ANAH.

En pratique, la convention définit :

- les travaux d'amélioration qui incombent au bailleur ;
- le montant maximum des loyers ;
- les conditions d'occupation du logement et, le cas échéant, ses modalités d'attribution ;
- sa durée, qui ne peut être inférieure à neuf ans ;
- les conditions de sa révision et de sa résiliation ;
- les pénalités encourues en cas de méconnaissance des engagements conventionnels.

L'article L. 321-5 précise que les rapports bailleurs/locataires sont régis par les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 ou par les dispositions spécifiques « ANAH » quand elles dérogent à ladite loi.

L'article L. 321-6 oblige le bailleur à mettre provisoirement à la disposition du locataire un logement équivalent quand l'exécution des travaux nécessite l'évacuation temporaire des lieux.

Enfin, l'article L. 321-7 dispose que, pendant la durée de la convention, le bailleur tient à la disposition du locataire la convention régissant les conditions d'occupation du logement. Si le loyer dépasse le prix fixé par la convention, le locataire est en droit de saisir le juge pour obtenir la modification du bail et le remboursement des sommes indûment perçues.

La **section 3**, qui comprend des dispositions particulières à certains logements conventionnés, se compose des articles L. 321-8 à L. 321-12. En vertu du droit actuellement en vigueur, les propriétaires peuvent solliciter une aide plus importante de l'ANAH quand ils s'engagent à louer le logement, à un niveau de loyer plus faible, à des locataires dont les revenus sont inférieurs à un plafond. Le logement est alors conventionné. Avant la promulgation de l'ordonnance le bailleur était tenu de s'engager, d'une part, auprès de l'ANAH en signant une convention et, d'autre part, auprès de l'Etat avec une convention conforme à une convention-type, publiée au fichier immobilier et ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement en tiers payant. Le dispositif proposé par la section 3 permet de simplifier ces démarches administratives en prévoyant la signature d'une convention unique.

L'article L. 321-8 prévoit que la convention signée par le propriétaire avec l'ANAH tient lieu de la convention ouvrant droit à l'APL pour le locataire.

L'article L. 321-9 soumet ces conventions signées par l'ANAH à certaines dispositions du code de la construction et de l'habitation définissant le régime juridique des logements locatifs conventionnés (articles L. 353-6 à L. 353-9, L. 353-19-2 et L. 353-20).

L'article L. 321-10 indique que la convention et ses avenants sont publiés au bureau des hypothèques ou inscrits au livre foncier.

L'article L. 321-11 rend applicable la convention au nouveau propriétaire en cas de vente du logement locatif.

L'article L. 321-12 renvoie à un décret le soin de fixer les obligations des bailleurs à l'égard des organismes chargés de la liquidation et du paiement de l'APL. En outre, il oblige ces organismes à fournir à l'ANAH les informations nécessaires à l'exercice de son contrôle.

● L'article 15 porte une mesure de coordination à l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation avec les nouvelles règles proposées par les articles précédents.

↳ Le **titre III** de l'ordonnance, constitué de 8 articles, est consacré à l'unification des différents états et constats techniques ou sanitaires s'attachant aux ventes et locations de logements. Ses dispositions sont prises sur le fondement du paragraphe I de l'article 41 de la loi du 9 décembre 2004 précitée qui autorisait l'ordonnance à définir les dispositions nécessaires pour harmoniser les modalités d'établissement des états et constats permettant l'information et la protection des acquéreurs et des preneurs de biens immobiliers, en prévoir la production dans un document unique et définir les conditions requises des professionnels qui procèdent à ces états et constats.

● L'article 16 traite de la protection des immeubles contre les insectes xylophages. Il codifie ainsi deux articles de la loi du 8 juin 1999¹ en insérant trois nouveaux articles (L. 133-4 à L. 133-6) dans le code de la construction et de l'habitation.

L'article L. 133-4 codifie l'article 2 de la loi du 8 juin 1999 précitée. Pour mémoire, ce dispositif oblige l'occupant d'un immeuble ou d'un terrain contaminé par des termites, ou à défaut le propriétaire, à en faire la déclaration en mairie dès qu'il en a connaissance. En cas de contamination des parties communes d'un immeuble en copropriété, la déclaration incombe au syndicat des copropriétaires.

L'article L. 133-5 codifie, quant à lui, l'article 3 de la loi du 8 juin 1999. Ces dispositions précisent que, lorsque dans une ou plusieurs communes des foyers de termites sont identifiés, un arrêté préfectoral, pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux, délimite les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme. En outre, elles indiquent qu'en cas de démolition totale ou partielle d'un bâtiment situé dans ces zones les bois et matériaux contaminés sont incinérés sur place ou traités avant tout transport si leur destruction par incinération sur place est impossible. La personne ayant procédé à ces opérations doit alors en faire la déclaration à la mairie.

Enfin, l'article L. 133-6 rend obligatoire la production d'un état relatif à la présence de termites en cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti situé dans une zone contaminée par les termites ou susceptibles de l'être à court terme.

● L'article 17 codifie dans le code de la construction et de l'habitation les dispositions relatives à la sécurité des installations intérieures de gaz.

¹ Loi n° 99-471 du 8 juin 1999 tendant à protéger les acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites et autres insectes xylophages.

Les 1^o et 2^o de cet article visent à faire du chapitre IV du titre III du livre I^{er} du code de la construction et de l'habitation une division du code consacrée aux diagnostics techniques, se subdivisant elle-même en deux sections respectivement consacrées au diagnostic de performance énergétique et à la sécurité des installations intérieures de gaz.

Le 3^o supprime les dispositions, spécifiques au diagnostic de performance énergétique, relatives aux qualifications requises des professionnels pour établir de tels diagnostics, puisqu'elles sont reprises dans l'article 18 de l'ordonnance et harmonisées pour l'ensemble des états et constats.

Le 4^o propose une nouvelle rédaction pour l'article L. 134-3 du code de la construction et de l'habitation, qui déterminait, dans sa rédaction antérieure, les conditions de communication du diagnostic de performance énergétique. Les dispositions relatives à la communication des états et constats ayant été regroupées, par l'article 18 de l'ordonnance, aux articles L. 271-4 à L. 271-6 du code de la construction et de l'habitation pour les acquéreurs et à l'article 3-1 de la loi du 6 juillet 1989 pour les locataires, la nouvelle rédaction de cet article fait désormais référence à ces articles. En outre, cette nouvelle rédaction indique que les candidats à l'accession ou à la location de l'immeuble peuvent se faire communiquer, sur demande, le diagnostic de performance énergétique.

Le 5^o codifie à l'article L. 134-6, tout en les harmonisant, les dispositions du troisième alinéa de l'article 17 de la loi du 3 janvier 2003¹ qui prévoient qu'en cas de vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz naturel réalisée depuis plus de quinze ans un état de cette installation est produit en vue d'évaluer les risques pouvant mettre en danger la sécurité des personnes.

● L'article 18 complète le chapitre unique du titre VII (protection de l'acquéreur immobilier) du livre II du code de la construction et de l'habitation par trois articles (L. 271-4 à L. 271-6) permettant de regrouper les différents états et constats dans un document unique, dénommé « dossier de diagnostic technique ».

Le I de l'article L. 271-4 rend obligatoire la production d'un dossier de diagnostic technique par le vendeur en cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti. Ce dossier est alors annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En cas de vente publique, ce dossier est annexé au cahier des charges.

¹ Loi n° 2003-8 du 3 janvier 2003 relative aux marchés du gaz et de l'électricité et au service public de l'énergie.

Le dossier comprend, dans les conditions spécifiques qui peuvent les régir, plusieurs éléments. Il s'agit :

- du constat de risque d'exposition au plomb ;
- de l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou de produits contenant de l'amiante ;
- de l'état relatif à la présence de termites ;
- de l'état de l'installation intérieure de gaz naturel ;
- dans les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret, de l'état des risques naturels et technologiques ;
- du diagnostic de performance énergétique.

L'article précise que le constat « plomb » et le diagnostic « performance énergétique » ne sont requis que pour les immeubles à usage d'habitation. En outre, il indique que l'état « termites » et l'état « gaz » concernent le logement et ses annexes (cave, garage etc...) alors que le constat « plomb » ne concerne que le logement.

Le II du même article traite de la valeur juridique des différents états et constats. Il dispose qu'en l'absence des états ou constats « plomb », « amiante », « termites » et « gaz » en cours de validité, lors de la signature de l'acte authentique de vente, le vendeur ne peut s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante. En l'absence de l'état « risques naturels et technologiques », l'acquéreur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou demander au juge une diminution du prix. Enfin, conformément à ce qu'avait souhaité votre commission lors de l'examen du projet de loi d'orientation sur l'énergie, le diagnostic de performance énergétique n'a qu'une valeur informative et l'acquéreur ne peut se prévaloir à l'encontre du propriétaire des informations qui y sont consignées.

L'article L. 271-5 prévoit que la durée de validité des diagnostics (à l'exception de l'état « risques naturels et technologiques ») est fixée pour chacun d'entre eux par décret. Lors de la signature d'une promesse de vente, si les états et constats ne sont plus valables, ils doivent être remplacés, d'ici à la signature de l'acte authentique de vente, par un document en cours de validité. En outre, si le constat « plomb » révèle l'absence de cette substance ou une concentration inférieure à des seuils fixés par arrêté, il n'y a pas lieu de faire établir un nouveau constat lors de chaque mutation, dans la mesure où l'utilisation du plomb est désormais interdite. Cet article précise enfin que les conséquences de modifications éventuelles des zonages « risques naturels et technologiques » sont portés dans les dossiers de diagnostic technique.

L'article L. 271-6 concerne les compétences professionnelles des personnes habilitées pour réaliser les états et constats (à l'exception toujours de l'état « risques naturels et technologiques »). Il précise que ces documents

doivent être réalisés par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés. Cette personne est également tenue de souscrire une assurance couvrant les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions. Elle ne doit enfin avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son indépendance et à son impartialité (liens avec le propriétaire ou avec une entreprise chargée de réaliser des travaux sur les parties couvertes par les diagnostics).

Il est enfin renvoyé à un décret en Conseil d'Etat le soin de définir les conditions d'application de ces dispositions.

- L'article 19 tire les conséquences, dans le code de la santé publique, pour le constat « plomb », des harmonisations législatives réalisées par l'article 18.

Son I abroge les dispositions relatives à la qualification des personnes chargées d'établir le diagnostic plomb, désormais regroupées dans le code de la construction et de l'habitation. Son II insère une référence aux articles du code de la construction et de l'habitation pour les dispositions générales relatives au constat « plomb » tout en précisant que ce constat est obligatoire lors de la vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation construit avant le 1^{er} janvier 1949. Enfin, son III supprime la référence à la durée de validité du diagnostic plomb, désormais définie par un décret.

- L'article 20 procède aux harmonisations nécessaires, dans le code de la santé publique, pour l'état « amiante ».

- L'article 21 modifie les dispositions de l'article L. 125-5 du code de l'environnement relatives à l'état « risques naturels et technologiques ».

Le 1^o constitue une mesure d'harmonisation avec les dispositions de l'article 18. Le 2^o renvoie à l'article 3-1 de la loi du 6 juillet 1989, inséré par l'article 22 de l'ordonnance, pour la présentation de l'état « risques naturels et technologiques » pour les locations.

- L'article 22 modifie la loi du 6 juillet 1989 pour harmoniser les obligations s'appliquant aux locations pour la présentation des diagnostics techniques.

Le paragraphe I modifie l'article 2 de la loi de 1989 qui fixe le champ d'application de ses dispositions. En effet, cette loi ne s'applique pas aux locations saisonnières, ni, à l'exception de quelques dispositions, aux meublés, aux logements de fonction et aux logements des travailleurs saisonniers. La modification proposée par le présent paragraphe vise à rendre obligatoire la présentation du dossier de diagnostic technique à tous les types de location.

Le paragraphe II porte une disposition de coordination à l'article 3, qui définit les mentions du contrat de location.

Le paragraphe III insère dans la loi un nouvel article 3-1 qui oblige le bailleur à annexer, lors de la signature du bail ou de son renouvellement, un dossier de diagnostic technique comprenant :

– à compter du 1^{er} juillet 2007, le diagnostic de performance énergétique ;

– à compter du 12 août 2008, le constat de risque d'exposition au plomb.

Si le logement est compris dans une zone à risques, le dossier comporte également l'état des risques naturels et technologiques.

Ce paragraphe rappelle également que le diagnostic de performance énergétique n'a qu'une valeur informative et rend obligatoire, à compter du 1^{er} juillet 2007, la mise à disposition par le bailleur de ce diagnostic à tout candidat locataire.

● L'article 23 abroge des dispositions de l'article 17 de la loi du 3 janvier 2003 précitée relatives au diagnostic « gaz » dans la mesure où elles sont désormais intégrées dans le code de la construction et de l'habitation.

↳ Enfin, le **titre IV** de l'ordonnance, composé de 6 articles, contient des dispositions relatives au changement d'usage des locaux d'habitation. Elles constituent la traduction de l'article 42 de la loi du 9 décembre 2004 précitée qui autorise l'ordonnance à prendre les mesures nécessaires pour adapter et simplifier le régime juridique applicable aux changements d'affectation des locaux. Cette législation avait en effet été élaborée dans l'immédiat après-guerre¹ -période marquée par une très forte pénurie de logement- et ses objectifs ne correspondaient plus aux problématiques actuelles de la politique du logement. En conséquence, la modernisation de ce régime juridique vise à modifier le champ d'application de ces dispositions, à simplifier ses conditions d'application tout en maintenant la compétence du préfet pour délivrer les autorisations de changement d'usage.

● L'article 24 réécrit l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation qui définit le champ du régime d'autorisation et ses modalités d'application. Antérieurement à la publication de l'ordonnance, étaient soumises à la procédure d'autorisation de changement d'usage la ville de Paris, les communes situées dans un rayon de 50 kilomètres de l'emplacement

¹ Ordonnance du 11 octobre 1945 et loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement.

des anciennes fortifications de Paris et les communes dont la population était égale ou supérieure à 10 000 habitants.

La nouvelle rédaction restreint le champ d'application de ce dispositif -qui, dans la pratique, était essentiellement utilisé à Paris et dans certaines communes de la banlieue parisienne- aux communes de plus de 200 000 habitants et à toutes les communes des départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne.

A titre de simplification, cet article précise également que l'autorisation de changement d'usage concerne uniquement les locaux à usage d'habitation. Pour ce faire, il est établi une définition de ce type de locaux.

« Constituent des locaux destinés à l'habitation toutes catégories de logements et leurs annexes, y compris les logements-foyers, logements de gardien, chambres de service, logements de fonction, logements inclus dans un bail commercial, locaux meublés donnés en location dans les conditions de l'article L. 632-1 » du code de la construction et de l'habitation.

Alors que jusqu'à présent la destination des locaux était appréciée sur la base de leur usage défini en 1945, l'article prévoit que cet usage est désormais apprécié à la date du 1^{er} janvier 1970. Toutefois, l'article L. 631-7 prévoit une dérogation à ce principe pour les locaux dont le changement d'usage a été autorisé après le 1^{er} janvier 1970 cette date en contrepartie d'une compensation (le régime de la compensation étant défini par l'article L. 631-7-1). Dans ce cas, l'usage des locaux est apprécié sur la base de celui qui leur a été affecté par l'autorisation. L'avant-dernier alinéa de l'article L. 631-7 indique que les accords ou conventions conclus en violation du présent article sont nuls de plein droit.

Enfin, le dernier alinéa codifie les dispositions de l'article 81 de la loi de finances rectificatives pour 2003 et de l'article 131 de la loi de finances rectificatives pour 2004. Ces dernières autorisent les personnes publiques à céder leurs locaux et à en changer leur usage sans autorisation, à partir du moment où le produit de la cession de ces locaux donne lieu au versement d'une recette non fiscale au profit du budget de l'Etat. En conséquence, des logements transformés en bureaux par l'Etat après le 1^{er} janvier 1970 n'auront pas, en cas de cession, à retrouver leur destination primitive.

● L'article 25 remplace les dispositions de l'article L. 631-7-1. Comme dans le régime antérieur à la publication de l'ordonnance, elles prévoient que l'autorisation de changement d'usage est délivrée par le préfet, après avis du maire et, à Paris, Lyon et Marseille, après avis du maire d'arrondissement. L'autorisation peut être subordonnée à une compensation prenant la forme d'une transformation concomitante de locaux ayant un autre usage en habitation.

Le deuxième alinéa prévoit que l'autorisation reste donnée à titre personnel et s'attache donc à la personne qui l'a sollicitée et non aux locaux. Toutefois, si l'autorisation est conditionnée à une compensation, elle est alors attachée au local et devient un droit réel immobilier, publiée au fichier immobilier ou au livre foncier.

Cet article indique que les changements d'usage réalisés sans autorisation ne peuvent bénéficier de la prescription trentenaire définie à l'article 2262 du code civil (prescription de droit commun).

Enfin, les préfets des départements dans lesquels le régime de l'autorisation de changement d'usage est applicable seront chargés, selon les termes du dernier alinéa de l'article L. 631-7-1, de fixer par arrêté les conditions dans lesquelles sont délivrées les autorisations et de déterminer les compensations par quartier et, le cas échéant, par arrondissement, au regard des objectifs de mixité sociale, en fonction notamment des caractéristiques des marchés de locaux d'habitation et de la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements.

● L'article 26 modifie dans sa totalité la rédaction de l'article L. 631-7-2. En conséquence, sont abrogées les dispositions qui obligeaient le préfet à délivrer un certificat administratif portant sur l'usage d'un local. Cette obligation de délivrer un certificat n'a plus lieu d'être dans la mesure où le fichier répertoriant l'usage des locaux au 1^{er} janvier 1970 est librement consultable par le public. La nouvelle rédaction de l'article L. 631-7-2 reprend les termes d'une disposition existante qui permet, dans des conditions fixées par arrêté préfectoral, l'installation, dans un local à usage d'habitation, d'activités professionnelles conduisant à recevoir de la clientèle mais pas de la marchandise. Cette disposition vise principalement à permettre aux professionnels libéraux (médecins, avocats....) de pratiquer leur activité à domicile.

● L'article 27 insère une disposition de coordination dans l'article L. 631-7-3.

● L'article 28 réécrit l'article L. 631-8 afin d'abroger des dispositions désormais obsolètes. En conséquence, sa nouvelle rédaction prévoit que quand le changement d'usage fait l'objet de travaux nécessitant l'obtention d'un permis de construire ou une déclaration de travaux, la personne n'a pas à solliciter spécifiquement la préfecture pour le changement d'usage, la demande de permis de construire ou la déclaration de travaux valant demande de changement d'usage. Les services instructeurs des permis de construire sont alors tenus de transmettre la demande à la préfecture. En outre, l'article prévoit que si la personne obtient le permis de construire avant l'autorisation de changement d'usage, elle n'a pas pour autant le droit de

réaliser les travaux qui ne peuvent l'être qu'après l'obtention de l'autorisation de changement d'usage.

● L'article 29 fixe des dispositions transitoires permettant de régulariser, pendant un an à compter de la publication de l'ordonnance, les changements d'usage intervenus sans autorisation et résultant d'un usage continu et non contesté des lieux depuis au moins vingt ans. Il prévoit également les modalités de retour (simple déclaration au préfet) à leur usage initial des locaux affectés temporairement à un usage d'habitation en application des dispositions de l'actuel article L. 631-7-1.

Propositions de votre commission

Votre commission vous propose de ratifier le texte de cette ordonnance, sous réserve de plusieurs modifications portées par un **amendement unique**. S'agissant du texte même de l'ordonnance, cet amendement propose, dans son **paragraphe I**, de rectifier une erreur matérielle à l'article 19 et de préciser les dispositions transitoires de l'article 29, non codifié, relatives aux dispositions concernant le régime d'autorisation de changement d'usage des locaux.

Le **paragraphe II** de l'amendement prévoit une modification d'ordre rédactionnel pour le III de l'article L. 553-4 du code de la sécurité sociale.

Son **paragraphe III** propose de rédiger l'article L. 834-1 du code de la sécurité sociale dans sa rédaction résultant de la publication des ordonnances n° 2005-895 et 2005-892 du 2 août 2005. Il permet ainsi de tenir compte des modifications opérées par ces deux textes sans pour autant les ratifier. En effet, dans la mesure où ces ordonnances ont un champ d'application qui dépasse la seule question des aides au logement, votre commission considère qu'il ne lui appartient pas d'ouvrir le débat sur leur ratification, ratification qui relève au demeurant du domaine de compétences de la commission des affaires sociales.

Le **paragraphe IV** préconise l'insertion de deux corrections rédactionnelles pour l'article L. 835-2 du code de la sécurité sociale.

Le **paragraphe V** propose la rectification d'une erreur matérielle à l'article L. 321-10 du code de la construction et de l'habitation et le **paragraphe VI** une précision à l'article L. 133-5 du même code.

Le **paragraphe VII** modifie l'article L. 134-6 du code de la construction et de l'habitation, relatif à l'état de l'installation intérieure de gaz. Il propose de ne pas limiter aux seules installations utilisant du gaz naturel l'obligation de produire un tel état, dans la mesure où il convient de prendre également en compte le gaz propane liquide qui présente des risques pour la sécurité des habitants. La même modification est proposée à l'article L. 271-4 du même code par le **paragraphe X**.

Les **paragraphes VIII et IX** prévoient que les dispositions relatives au dossier de diagnostic technique s'appliquent également aux ventes de logements réalisés dans le cadre d'adjudication par voie judiciaire. Ils proposent ainsi la création d'une section spécifique consacrée au dossier de diagnostic technique dans le chapitre unique du titre VII du livre deuxième du code de la construction et de l'habitation.

Le **paragraphe XI** rectifie une erreur matérielle dans l'article L. 1334-6 du code de la santé publique.

Le **paragraphe XII** apporte plusieurs ajustements à l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation, relatif aux règles d'autorisation de changement d'usage des locaux. Outre une modification rédactionnelle, il est proposé de préciser la situation des locaux qui ont fait l'objet de travaux, réalisés après le 1^{er} janvier 1970, ayant eu pour effet d'en changer la destination.

Votre commission préconise également de supprimer la dérogation dont bénéficient les personnes publiques pour les locaux qu'elles possèdent. Elle considère en effet que ces locaux doivent, dans les conditions de droit commun, retrouver leur destination primitive en cas de cession, sauf à avoir obtenu une autorisation de changement d'usage.

En outre, votre commission préconise, avec les **paragraphes XIII et XIV** de son amendement, de compléter les dispositions relatives au changement d'usage en renforçant les sanctions financières pour les personnes qui transforment des locaux sans autorisation. Possibilité est également donnée au juge d'ordonner le retour à l'habitation des locaux transformés sans autorisation et, à l'expiration du délai accordé, de prononcer une astreinte pouvant aller jusqu'à 1.000 euros par jour et par mètre carré utile des locaux irrégulièrement transformés.

Dans un souci de clarification juridique et compte tenu du fait que les dispositions de la loi « termites » du 8 juin 1999 sont désormais intégrées dans le code de la construction et de l'habitation, votre commission préconise, avec le **paragraphe XV**, l'abrogation des articles, désormais codifiés, de cette loi.

Enfin, l'ANAH dispose désormais de la compétence pour signer des conventions ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement. En conséquence, le **paragraphe XVI** propose, à l'article 1384 C du code général des impôts, de substituer l'ANAH à l'Etat dans le dispositif conventionnel auquel est subordonné le bénéfice de l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pour les logements détenus par l'établissement public de gestion immobilière du Nord-Pas-de-Calais (EPINORPA).

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

Article additionnel après l'article 11 -
(Articles L. 262-1 à L. 262-10 [nouveaux] du code de la construction et de l'habitation) -

Vente d'immeubles à rénover

En application du droit en vigueur, il existe aujourd'hui un statut juridique pour la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) mais pas pour la vente en l'état futur de rénovation. Ainsi, aucune disposition n'encadre juridiquement la vente d'immeubles à réhabiliter qui sont vendus alors que les travaux n'ont pas été réalisés. Les personnes souhaitant réaliser ce type de transactions sont ainsi contraintes de conclure deux contrats différents, le premier portant sur la vente de l'immeuble et le second sur un contrat d'entreprise avec descriptif des travaux, leur délai de réalisation et leur coût. Aussi, votre commission vous propose-t-elle, par un **amendement** portant article additionnel après l'article 11, de créer, pour faciliter ces transactions, un régime juridique spécifique dit de vente en l'état futur de rénovation, donnant lieu à la conclusion d'un seul contrat.

A cet effet, il est proposé de compléter le titre VI du livre II du code de la construction et de l'habitation par un chapitre II consacré à ce statut, composé des articles L. 262-1 à L. 262-10 (*nouveaux*).

L'amendement définit le statut de vente d'immeuble à rénover, en le qualifiant d'opération par laquelle le vendeur s'engage à réaliser des travaux et exige de l'acquéreur le versement de sommes d'argent avant l'achèvement des travaux. Sont exclus du champ d'application de ces dispositions les travaux de rénovation importants, assimilables par nature à une reconstruction, qui restent soumis au régime juridique de la VEFA.

Le dispositif a également pour objectif de protéger l'acquéreur d'un logement situé dans un immeuble pour lequel des travaux sont à réaliser. C'est pourquoi son champ est limité aux seuls immeubles à usage d'habitation. La protection de l'acquéreur est garantie par l'obligation faite de réaliser cette vente par acte authentique comportant le descriptif du bien immobilier et des travaux à exécuter ainsi que par la fixation des modalités de paiement du prix. En outre, le vendeur est tenu, pour les travaux dont il a la charge, de fournir une garantie d'achèvement et de souscrire les assurances de responsabilité et de dommages en matière de construction. La livraison des travaux fait l'objet d'une procédure spécifique encadrant la réparation des vices et des défauts de conformité.

Par ailleurs, dès lors que la vente est précédée d'un avant-contrat, ce dernier doit comporter des mentions obligatoires relatives, en particulier, aux travaux à exécuter et au prix du bien immobilier.

Un décret en Conseil d'Etat précisera les modalités d'application de ces dispositions, notamment le déroulement de la procédure contradictoire pour la livraison des travaux et la procédure de déblocage des fonds consignés en fonction de l'avancement des travaux.

Votre commission vous propose d'adopter cet article additionnel.

*Article additionnel après l'article 11 -
(Article 1384 A du code général des impôts) -*

**Décompte des subventions du « 1 % Logement »
pour l'exonération de TFPB**

Après l'article 11, votre commission vous propose d'introduire, par un **amendement**, une modification aux règles de décompte des subventions dont le versement conditionne le bénéfice de l'exonération temporaire de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pour les logements sociaux. Actuellement, les prêts de la Caisse des dépôts et consignations, les subventions de l'Etat, de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat et des collectivités territoriales, ainsi que les prêts issus de la participation des employeurs à l'effort de construction (fonds du « 1% Logement ») doivent représenter plus de 50 % du plan global de financement des opérations locatives sociales neuves (PLUS et PLAI) pour que les bailleurs puissent bénéficier de l'exonération de TFPB attachée au logement social.

Cependant, dans le cadre de la mise du plan de cohésion sociale et pour atteindre l'objectif fixé de 500.000 réalisations de logements sociaux entre 2005 et 2009, le « 1% Logement » participe désormais au financement des opérations locatives sociales en octroyant des subventions. Il est donc nécessaire d'inclure les subventions, en plus des prêts, accordés par le « 1% Logement », dans le calcul de la quotité minimale de financement pour déclencher le bénéfice de l'exonération de TFPB.

Tel est l'objet de cet amendement présenté par votre commission.

Votre commission vous propose d'adopter cet article additionnel.

Chapitre II (*nouveau*) -

Dispositions relatives aux rapports bailleurs-locataires

Au sein du titre III portant diverses dispositions, votre commission vous propose d'adopter ensuite un amendement créant un chapitre II qui comporte des mesures relatives aux relations entre les bailleurs et les locataires. Ce chapitre serait composé :

– d'un **article additionnel** avançant de quatre mois la date d'entrée en vigueur du nouvel indice de référence des loyers ;

– d'un **article additionnel** alignant sur le droit commun l'évolution des loyers des bâtiments d'habitation loués dans le cadre d'un bail rural ;

– d'un **article additionnel** autorisant les dérogations à la liste nationale des charges récupérables en cas d'accord collectif local ;

– d'un **article additionnel** permettant une extinction en douceur du nombre de logements soumis aux dispositions de la loi du 1^{er} septembre 1948 en interdisant la transmission du bail aux descendants majeurs.

Votre commission vous propose d'adopter cette division additionnelle.

*Article additionnel après l'article 11 -
(Article 35 de la loi n° 2005-841 du 26 juillet 2005) -*

Avancement de la date d'entrée en vigueur du nouvel indice de référence des loyers

Votre commission préconise l'adoption d'un **amendement** portant article additionnel après l'article 11 afin d'aménager les règles relatives au nouvel indice servant de référence d'indexation aux loyers des logements locatifs privés soumis aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989.

En effet, l'article 35 de la loi relative au développement des services à la personne et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale¹ a modifié le système d'indexation des loyers sur l'indice du coût de la construction (ICC). Actuellement les loyers des baux d'habitation soumis aux

¹ Loi n° 2005-841 du 26 juillet 2005 relative au développement des services à la personne et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale.

dispositions de la loi de 1989 évoluent sur la base des variations de cet indice. Or, les variations de cet indice sont très sensibles aux prix des matières premières, qui se sont envolées au cours des dernières années en raison de la vigueur de la croissance économique de certaines zones, notamment celle de la Chine. Il s'est en suivi de fortes hausses des loyers qui ont frappé de plein fouet les locataires, et plus particulièrement les plus modestes d'entre eux, qui ont vu s'envoler leur taux d'effort.

Afin de lisser les variations de l'ICC et des loyers, le Gouvernement a proposé son remplacement par un indice de référence des loyers fondé sur l'évolution des prix à la construction, l'indice du coût de la construction et l'indice des prix d'entretien et d'amélioration du logement. Cet indice a le mérite principal de permettre des évolutions des loyers plus proches des variations du pouvoir d'achat des locataires. Fort des recommandations du groupe de travail « foncier et logement » de votre commission, votre rapporteur avait proposé au Sénat, qui l'avait adopté, un amendement tendant à préciser dans la loi que le calcul de cet indice s'appuie sur les trois éléments précités.

Toutefois, le IV de l'article 35 de la loi « services à la personne » prévoit que cet indice n'entre en vigueur que le 1^{er} juillet 2006.

Votre commission estime, quant à elle, qu'une entrée en vigueur plus précoce est tout à fait envisageable dans la mesure où le texte d'application du nouveau dispositif est sur le point d'être publié et où les calculs de l'INSEE ont été réalisés. Pour cette raison, il est proposé que l'indice s'applique dès le 1^{er} mars prochain. Une telle modification devrait avoir pour effet immédiat de permettre une limitation des loyers pour l'année prochaine aux alentours de 1,8 % selon les estimations de l'INSEE.

Votre commission vous propose d'adopter cet article additionnel.

Article additionnel après l'article 11 -
(Article L. 411-11-1 [nouveau] du code rural) -

Révision des loyers des logements loués sous le statut du fermage

En vertu des dispositions de l'article L. 411-11 du code rural, qui régit les loyers des fermages, le prix de chaque fermage est établi en fonction, notamment, de la durée du bail, compte tenu d'une clause de reprise éventuellement en cours de bail, de l'état et de l'importance des bâtiments d'habitation et d'exploitation, mais aussi de la qualité des sols ainsi que de la

structure parcellaire du bien loué. Ce prix est ainsi constitué, d'une part, du loyer des bâtiments d'habitation et, d'autre part, du loyer des bâtiments d'exploitation et des terres nues.

Concernant la question spécifique du loyer des bâtiments d'habitation, le loyer est fixé entre des maxima et des minima arrêtés par le préfet dans chaque département. Ce loyer et les maxima et minima sont actualisés, chaque année, selon la variation de l'indice du coût de la construction (ICC). Il résulte de ces dispositions que le prix de location d'une habitation dans le cadre du statut du fermage est limité par arrêté préfectoral.

Dans la pratique, ce système limite très fortement le montant des loyers des habitations louées dans ce cadre, qui peut être dix fois inférieur à celui des maisons qui sont louées dans les conditions de droit commun (sous le régime de la loi du 6 juillet 1989).

Selon les éléments d'information transmis par la fédération nationale de la propriété rurale à votre rapporteur, en Seine et Marne l'arrêté préfectoral limite le prix des locations des bâtiments d'habitation compris dans un bail rural à 1.460 euros par an, c'est à dire 121 euros par mois, pour une maison de 50 mètres carrés et à 3.504 euros annuels (292 euros par mois) pour une maison de 120 mètres carrés et plus. Or, le prix de location de la même maison louée par bail d'habitation soumis à la loi de 1989 se situe à 6.000 euros par an (500 euros par mois) pour la première et 14.000 euros (1.200 euros par mois) pour la seconde.

Votre rapporteur considère que cette différence de traitement entre deux situations de nature proche n'est pas justifiée et estime qu'il n'est pas normal que les propriétaires louent leurs biens dans des conditions aussi éloignées de la réalité du marché locatif.

Aussi vous est-il proposé, par un **amendement** portant article additionnel après l'article 11, de remédier progressivement à cette différence de traitement. L'amendement prévoit ainsi que, dans un délai de dix ans à compter de la publication de la loi « engagement national pour le logement », les loyers des habitations comprises dans un bail rural soient fixés dans les conditions de droit commun. Toutefois, pour permettre un ajustement progressif, il est préconisé qu'au cours de ces dix années le loyer augmente chaque année, au moins, d'un dixième de la différence entre le niveau actuel du loyer et le niveau auquel il se situerait (défini comme le loyer constaté au cours des trois dernières années dans le voisinage pour des biens équivalents) s'il était fixé dans les conditions de droit commun.

Votre commission vous propose d'adopter cet article additionnel.

Article additionnel après l'article 11 -
(Articles 23 et 40 de la loi n° 89-462 et articles L. 353-15 et L. 442-3 du code de la construction et de l'habitation) -

Accords collectifs locaux pour l'évolution de la liste des charges récupérables

Régime juridique des charges locatives récupérables

Les charges locatives sont le deuxième élément constitutif des dépenses de logement des locataires et représentent, en moyenne, 30 % de la masse des loyers (20 % dans le parc privé et 40 % dans le parc réglementé).

La concertation ayant abouti à l'équilibre juridique et économique actuel en matière de réglementation des charges récupérables a été engagée dans les années 1970 avec la signature d'une convention le 18 décembre 1972 et la constitution d'une commission permanente pour l'étude des charges locatives et des rapports entre propriétaires, gestionnaires et usagers. Cette question a fait l'objet de nombreux débats au cours des années 1970 et 1980.

Puis, la notion de charges récupérables a reçu une définition législative avec la loi du 22 juin 1982, reprise des travaux de la commission nationale de concertation. Cette définition n'a pas été modifiée par les différentes lois sur le logement qui se sont succédées au cours des années 1980. Elle se trouve désormais inscrite à l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 pour le secteur privé et à l'article L. 442-3 du code de la construction et de l'habitation pour le secteur social. Ces articles précisent que les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles sur justification en contrepartie :

– des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée ;

– des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée ;

– de la contribution annuelle représentative du droit de bail et des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

La loi renvoie par ailleurs à un décret le soin de fixer la liste des charges récupérables, ce qu'a fait le décret du 26 août 1987¹ pour le secteur privé, la liste des charges dans le secteur social ayant été fixée par le décret n° 82-955 du 9 novembre 1982 modifié par celui n° 86-1316 du 26 décembre 1986. La Cour de cassation, dans un arrêt du 10 mars 1999, a consacré le caractère limitatif de cette liste.

¹ Décret n° 87-713 du 26 août 1987 fixant la liste des charges récupérables.

Le régime actuel des charges locatives, relativement ancien, repose donc sur une recherche d'équilibre entre les parties, en distinguant les dépenses de l'immeuble liées à l'investissement qui demeurent à la charge du bailleur, des dépenses liées au fonctionnement courant de l'immeuble qui sont récupérables sur le locataire dans la mesure où ils bénéficient directement de ces dépenses. Il est à noter que ce régime juridique est identique dans le secteur privé et dans le secteur social, bien que les sources législatives et réglementaires soient différentes.

Votre commission considère cependant que la réglementation sur les charges locatives récupérables est, à l'évidence, marquée d'une certaine rigidité. Bailleurs comme locataires reconnaissent d'ailleurs une évolution des techniques et des services proposés aux locataires au cours des deux dernières décennies. De nouvelles technologies sont apparues pour encadrer l'accès dans les immeubles (comme les digicodes, vidéophones ou systèmes de vidéosurveillance), pour diffuser du son et des images dans les habitations (câble, antennes collectives) ou pour surveiller à distance des équipements comme les ascenseurs. Par ailleurs, de nouvelles pratiques se sont développées, pour le mode de chauffage, l'élimination des déchets ou le personnel employé dans les immeubles. Or malgré ces évolutions, qui répondent à des demandes légitimes des locataires, le niveau et la liste des charges récupérables n'ont pas suivi l'amélioration des services rendus.

Propositions de votre commission

Afin de permettre une modernisation de ce régime juridique, M. Philippe Pelletier, président de l'ANAH, a remis, en juin 2003, à la demande du gouvernement, un rapport proposant plusieurs types d'adaptation à cette législation. Votre commission estime, bien entendu, que le principe de la liste limitative des charges ne doit pas être remis en cause : ce principe relève de la nécessaire sécurité juridique dont doivent bénéficier les locataires pour être en mesure de connaître précisément leurs obligations en ce domaine. Elle ne souhaite pas non plus remettre en cause les grands équilibres auxquels sont parvenues les différentes négociations menées dans les années 1980. Néanmoins, comme le souligne le rapport de M. Philippe Pelletier, tout régime juridique doit être capable d'évoluer. Votre commission souscrit à cette observation et préconise donc une modification des textes en vigueur.

Aussi vous est-il proposé, à l'instar des recommandations émises dans le rapport sur le logement locatif privé¹ fait par notre collègue Marcel-Pierre Cléach, de prévoir une possibilité d'actualisation régulière de la liste des charges récupérables pour tenir compte tant des évolutions techniques et législatives que des attentes des locataires. Une telle actualisation pourrait être effectuée par la voie d'un accord collectif local, et devant donc **recevoir l'approbation des associations de locataires**, qui rendrait récupérable

¹ *Logement : pour un retour à l'équilibre – Rapport d'information n° 22 (2003-2004) fait par M. Marcel-Pierre Cléach, au nom de la commission des affaires économiques du Sénat.*

certaines charges ne figurant pas sur la liste, dès lors qu'il existerait un consensus sur ce point et que le service rendu répondrait à une véritable attente des locataires. Au surplus, dans le texte de l'amendement présenté par votre commission, **cette adaptation ne pourrait porter que sur les dépenses d'amélioration de la sécurité ou de prise en compte du développement durable.**

● Le **paragraphe I** de l'amendement modifie l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989. Le 1° supprime la référence à la contribution annuelle représentative du droit de bail, imposition qui a été abrogée par la loi de finances pour 2000. Il donne la possibilité de déroger au dispositif réglementaire qui fixe la liste des charges récupérable, par voie d'accords collectifs de location, dans les domaines de l'amélioration de la sécurité et du développement durable. Ainsi les parties pourront, localement, convenir d'organiser des services supplémentaires donnant lieu à récupération de charges, dans ces deux domaines.

En vertu de l'article 42 de la loi du 23 décembre 1986, les bailleurs de logements peuvent conclure avec une ou plusieurs associations de locataires des accords collectifs locaux portant sur tout ou partie de leur patrimoine. Ces accords sont obligatoires dès lors qu'ils ont été conclus soit par une ou plusieurs associations regroupant au moins le tiers des locataires concernés, soit par une ou plusieurs associations regroupant au moins 20 p. 100 des locataires concernés et affiliées à une organisation siégeant à la commission nationale de concertation, sauf s'ils ont été rejetés par écrit par un plus grand nombre de locataires dans un délai d'un mois à compter de leur notification individuelle par le bailleur aux locataires. En l'absence d'accords signés conformément au premier alinéa, les bailleurs peuvent, en outre, proposer directement aux locataires des accords de même nature. Ces accords sont réputés applicables dès lors qu'ils ont été approuvés par écrit par la majorité des locataires, dans un délai d'un mois à compter de la réception de la notification individuelle par le bailleur. Les accords prévus au présent article peuvent être conclus pour une durée déterminée ou indéterminée. Ils mentionnent les conditions de leur dénonciation, de leur renouvellement ou de leur révision.

Le 2° du **paragraphe I** modifie l'article 40 de la loi du 6 juillet 1989 en vue de soumettre les immeubles appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré aux dispositions de l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989. Il abroge en outre une disposition devenue obsolète.

● Le **paragraphe II** abroge le dernier alinéa de l'article L. 353-15 et l'article L. 442-3 du code de la construction et de l'habitation qui fixent le régime des charges récupérables dans les immeubles appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré, régime qui sera désormais intégralement régi par l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989.

Votre commission vous propose d'adopter cet article additionnel.

Article additionnel après l'article 11 -
(Articles 5 et 9 bis de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948) -

**Réforme des règles relatives à la transmission aux héritiers des baux
d'habitation régis par la loi du 1^{er} septembre 1948**

Les logements soumis à la loi du 1^{er} septembre 1948

L'enquête logement réalisée en 2002 évalue le nombre de logements du parc privé soumis à la loi du 1^{er} septembre 1948¹ à environ 246.000, dont 68.000 situés en Île-de-France. Il est d'ailleurs à noter que ce nombre a diminué de près de 45 % depuis 1992, date à laquelle il s'élevait à 442.000. Le parc locatif soumis à la loi de 1948 représente donc aujourd'hui environ 1 % du parc des résidences principales et 5 % de l'ensemble du parc locatif privé.

Au niveau national, ces logements se répartissent comme suit :

- 72% en province (178.000 logements) ;
- 28% en Île-de-France (68.000 logements), dont 16 % à Paris (39.000 logements), 8 % en proche banlieue (20.000 logements) et 4 % en grande banlieue (9.000 logements).

En outre, la répartition par zones géographiques de ce parc montre que près de 25 % de ces logements sont localisés dans les zones de tension foncière forte, où les loyers sont généralement élevés.

Votre commission a déjà eu l'occasion de se prononcer sur ce sujet en indiquant qu'elle était favorable à un retour progressif de ces logements dans le droit commun, dans la mesure où les loyers perçus par les propriétaires de logements soumis aux dispositions de la loi de 1948 sont très souvent insuffisants pour en permettre l'entretien dans des conditions correctes.

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

La fixation des loyers dans le cadre de la loi du 1^{er} septembre 1948

Le montant du loyer est fonction du classement de chaque logement dans sa catégorie et de sa valeur locative. Ses conditions d'augmentation sont réglementées. L'annexe I du décret du 10 décembre 1948 distingue cinq catégories et sous catégories de locaux pour le calcul du loyer du logement :

- catégorie exceptionnelle de luxe ;
- première catégorie ;
- deuxième catégorie, comprenant les sous-catégories II A et II B et II C ;
- troisième catégorie, comprenant les sous catégories III A et III B ;
- quatrième catégorie.

Ces catégories tiennent compte de la qualité de la construction, à laquelle s'ajoutent des caractéristiques d'aspect intérieur et extérieur, de conception des pièces, de qualité des installations et équipements et dans les immeubles collectifs, de dimension et de conception des parties communes.

Le système consacré par la loi du 1^{er} septembre 1948 pour le calcul du loyer est celui de la valeur locative qui comporte deux paramètres : celui de la surface corrigée, telle que définie à l'article 28, et du prix de base au mètre carré déterminé en fonction de chacune des catégories visée ci-dessus et prévue à l'article 30.

Le loyer est donc établi selon la formule suivante :

Valeur locative = surface corrigée * prix de base au mètre carré

La surface corrigée est obtenue en affectant la superficie réelle des pièces habitables et de celles des autres parties du logement de correctifs prévus par le décret du 22 novembre 1948 modifié, afin qu'il soit tenu compte, notamment, de la hauteur sous plafond, de l'éclairage, de l'ensoleillement et des vues de chacune des pièces habitables ainsi que des caractéristiques particulières des autres parties du local. Ainsi, un logement de 65 m² peut avoir une surface corrigée de 100 m².

Les prix de base au mètre carré doivent être tels qu'ils assurent, après application des correctifs, la rémunération du service rendu par le logement ainsi que son maintien en état d'habitabilité. C'est pourquoi ils sont régulièrement révisés. Depuis quelques années, une évolution différenciée de ces prix de base a été instaurée afin de prendre en compte, comme la loi l'autorise, la localisation des logements.

Les loyers, initialement calculés en appliquant à la surface corrigée un prix de base au mètre carré fixé par l'article 3 du décret du 10 décembre 1948 inférieur à celui déterminant la valeur locative, peuvent être majorés chaque année dans la limite de la valeur locative. Les augmentations des loyers des locaux d'habitation régis par la loi du 1^{er} septembre 1948 sont déterminées chaque année par décret. Ce décret majore les prix de base au mètre carré permettant de déterminer la valeur locative du logement loué.

Le décret 2005-1019 du 26 août 2005 a fixé les taux d'augmentation des loyers à 6 % pour l'agglomération parisienne et de 4 % hors agglomération parisienne dans la limite de la valeur locative.

Il résulte de ces différentes dispositions que, pour un logement de catégorie II A, ayant une surface corrigée de 100 mètres carrés, le loyer mensuel sera égal à 578 euros dans l'agglomération parisienne et à 505 euros hors agglomération parisienne. Un logement de catégorie III A, de la même superficie, verra son loyer mensuel fixé à 169 euros en région parisienne et à 152 euros hors de l'agglomération parisienne.

Votre commission n'estime pas pour autant souhaitable de permettre une sortie contrainte de ce dispositif. Elle remarque que la loi du 23 décembre 1986¹ a déjà permis d'organiser la sortie progressive de ce système en étalant la hausse des loyers sur huit ans. Elle juge en effet que ce mécanisme facultatif est équilibré et permet de protéger les locataires les plus fragiles qui bénéficient des dispositions de la loi de 1948.

Propositions de votre commission

Toutefois, votre commission note qu'une jurisprudence de la Cour de cassation interdit aujourd'hui l'extinction progressive des baux d'habitation régis par la loi de 1948. En effet, dans un arrêt du 23 juin 1998, la Cour a jugé que les dispositions de l'article 5 de la loi du 1^{er} septembre 1948 -qui limitent le bénéfice du droit au maintien dans les lieux en cas d'abandon ou de décès du locataire, ou de l'occupant de bonne foi, au conjoint et, lorsqu'ils vivaient effectivement avec lui depuis plus d'un an, aux ascendants, aux personnes handicapées ainsi que, jusqu'à leur majorité, aux enfants mineurs- doivent être conjuguées avec celles de l'article 1742 du code civil. Cet article précise, quant à lui, que « *le contrat de louage n'est point résolu par la mort du bailleur ni par celle du preneur* ». Il fixe ainsi, selon la Cour de cassation, les principes généraux du droit des héritiers en cas de bail en cours. Or, celle-ci estimant plus larges les dispositions de l'article 1742 du code civil que celle de l'article 5, les a fait prévaloir sur celles de l'article 5. **C'est ainsi qu'elle a jugé que le bail pouvait se transmettre à l'héritier du preneur décédé -en l'espèce le descendant majeur- bien qu'il n'appartienne pas aux catégories de personnes que la loi de 1948 a entendu protéger en leur accordant le droit au maintien dans les lieux.**

Cette jurisprudence appelle donc une clarification législative pour permettre un retour progressif du parc locatif soumis à la loi de 1948 dans le droit commun et éviter que les héritiers descendants majeurs puissent reprendre à leur compte le bail. C'est pourquoi votre commission vous propose, par un **amendement** portant article additionnel après l'article 11, de modifier l'article 5 de la loi du 1^{er} septembre 1948 pour limiter aux seules catégories définies par cette disposition le bénéfice du droit au maintien dans les lieux et pour ne pas permettre une interprétation jurisprudentielle contraire à cette règle. En outre, il est proposé d'intégrer dans la loi de 1948 un dispositif, existant dans le cadre du droit au maintien dans les lieux pour les

¹ Loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accès à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière.

logements régis par la loi du 6 juillet 1989, prévoyant qu'en cas de demandes multiples le juge se prononce en fonction des intérêts en présence. En pratique, il s'agit de donner au juge la faculté de trancher les litiges quand plusieurs personnes entrant dans le champ de l'article 5 peuvent, de ce fait, prétendre au droit au maintien dans les lieux. Enfin, par coordination, l'amendement abroge l'article 9 *bis* de la loi du 1^{er} septembre 1948.

Votre commission vous propose d'adopter cet article additionnel.

Chapitre III (*nouveau*) -

Autres dispositions

Enfin, votre commission vous propose, par un **amendement**, de compléter le titre III par un chapitre III consacré à d'autres dispositions, qui se compose d'un unique article additionnel relatif au statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Votre commission vous propose d'adopter cette division additionnelle.

Article additionnel après l'article 11 -
(Article 49 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965
et article 75 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000) -

Aménagements du statut de la copropriété des immeubles bâtis

Votre commission vous propose, par un **amendement** insérant un article additionnel après l'article 11, d'aménager certaines dispositions relatives au statut de la copropriété des immeubles bâtis.

La première partie de cet amendement modifie une disposition de la loi du 10 juillet 1965¹. L'article 49 de ce texte dispose actuellement que dans les cinq ans suivant la promulgation de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains, l'assemblée générale des copropriétaires décide les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives depuis son établissement. Il s'agit d'une simple faculté qui, si elle n'est pas utilisée dans le délai prévu, nécessitera un recours aux procédures prévues à titre permanent par la loi du 10 juillet 1965, qui sont beaucoup plus contraignantes en termes de majorité requise.

L'attention de votre commission a été attirée par de nombreuses demandes de copropriétaires et de syndics qui jugent trop court ce délai de cinq ans. En effet, de nombreuses demandes interprétatives ont été adressées au Gouvernement depuis 2000 et plusieurs textes réglementaires ayant modifié le statut de la copropriété sont parus en 2004 et 2005.

Il paraît donc nécessaire de prolonger de trois ans le délai prévu par l'article 49 de la loi de 1965, c'est-à-dire de le faire passer de cinq à huit ans suivant la promulgation de la loi SRU. Cet allongement répondrait également à une recommandation émise par la Commission relative à la copropriété². La Commission considère en effet « *que l'adaptation du règlement de copropriété constitue un acte majeur dans la vie du syndicat et appelle un soin tout particulier, de sérieuses études préalables et une large concertation, afin d'éviter tout contentieux ultérieur, notamment tout contentieux formel* ». La prolongation de trois ans du délai permettra enfin d'éviter toute précipitation qui pourrait nuire à la bonne adaptation du règlement de copropriété, voire de déboucher sur des contentieux.

La seconde partie de l'amendement vise à repousser d'un an le délai d'entrée en vigueur des nouvelles règles comptables s'appliquant aux syndicats des copropriétaires. En effet, le décret du 14 mars 2005³, pris en application de l'article 14-3 de la loi du 10 juillet 1965, est paru récemment, ainsi qu'un arrêté pris le même jour. Ces deux textes fixent les nouvelles règles applicables à la tenue des comptes des syndicats de copropriétaires, ainsi que la nomenclature correspondante. En application de l'article 119 de la loi de programmation pour la cohésion sociale du 18 janvier 2005, ces dispositions sont applicables à compter du 1^{er} janvier 2006.

Or, plusieurs organisations professionnelles ont cependant fait valoir que le délai entre la sortie des textes et leur entrée en vigueur prévue était insuffisant pour d'une part, pour développer de nouveaux logiciels comptables adaptés, et, d'autre part, pour former les collaborateurs des cabinets de syndics chargés de les utiliser afin de tenir les comptes des copropriétés dont ils assurent la gestion. Ces organisations ont donc demandé le report d'un an de la date d'entrée en vigueur de ces textes. Tel est ainsi l'objet de la seconde partie

¹ Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

² Recommandation n° 23 du 21 mai 2003.

³ Décret n° 2005-240 du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires.

de l'amendement qui, en outre, précise les conditions d'entrée en vigueur dans la situation des copropriétés dont l'exercice comptable ne coïncide pas avec l'année civile.

Votre commission vous propose d'adopter cet article additionnel.

*

* *

Sous le bénéfice des observations qui précèdent, et sous réserve de l'adoption des amendements qu'elle vous soumet, votre commission des affaires économiques vous propose d'adopter le présent projet de loi.

ANNEXE -

LISTE DES PERSONNES AUDITIONNÉES PAR LE RAPPORTEUR

– **Délégation à l'action foncière** : M. Dominique FIGEAT, délégué ministériel, Mme Emmanuelle DURANDAU, directeur de projet ;

– **Haut comité pour le logement des personnes défavorisées** : M. Bernard LACHARME, secrétaire général ;

– **Union nationale de la propriété immobilière (UNPI)** : M. Jean PERRIN, président, Mme Régine RICOUR, directrice de la communication ;

– **Union sociale pour l'habitat** : M. Paul-Louis MARTY (délégué général), Mme Dominique DUJOLS, directrice des relations institutionnelles et du partenariat ;

– **Fédération nationale de la propriété privée rurale** : M. Bruno RONSIN, directeur ;

– **Centre national de la recherche scientifique** : M. Vincent RENARD, directeur de recherche ;

– **Consommation, logement et cadre de vie** : Mme Simone BASCOUL, vice-présidente nationale, M. Thierry SANIEZ, délégué général ;

– **Fédération nationale des offices d'HLM** : M. Jean-Pierre CAROFF, président, M. Maurice CARRAZ, directeur général ;

– **Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat** : M. Philippe PELLETIER, président, M. Serge CONTAT, directeur général ;

– **Électricité de France (EDF)** : M. Michel FRANCONY, directeur général adjoint, M. Pierre ASTRUC, directeur national clientèle d'Électricité-Gaz de France Distribution, M. Bertrand LE THIEC, chargé des relations institutionnelles ;

– **Ministère des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer** : M. Nicolas FERRAND, conseiller technique, M. Philippe BAFFERT, chef du bureau de la législation et de la réglementation, direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction ;

– **Syndicat national des professionnels de l'aménagement et du lotissement (SNAL)** : M. Dominique de LAVENERE, président, Mme Isabelle BAER, déléguée générale ;

– **Syndicat des professionnels de l'eau** : M. Tristan MATHIEU, délégué général, Mme Marie-Thérèse SUART-FIORAVANTE, directrice des relations institutionnelles de Véolia ;

– **Ordre des géomètres experts** : M. Alain GAUDET, président, M. Pierre BIBBOLET, premier vice-président, M. François MAZUYER, vice-président, M. Francesco DELFINI, directeur général, M. Stéphane SEMICHON, chargé de mission ;

– **Fédération des sociétés d'économie mixte** : M. Maxim PETER, directeur, M. Eric LEDOUX, responsable logement ;

– **Fédération nationale des collectivités concédantes et régies** : M. Xavier PINTAT, président, M. Pascal SOKOLOFF, directeur ;

– **Association des Maires de France (AMF)** : M. George MOTHRON Député-Maire d'Argenteuil, M. Hervé MARSEILLE, maire de Meudon, vice-président du conseil général des Hauts-de-Seine, M. Christophe ROUILLON, maire de COULAINES, Mme Charlotte de FONTAINES, chargée d'études (urbanisme), Mme Valérie BRASSART, chargée d'études (logement), M. Alexandre TOUZET, chargé de mission relations avec le Parlement ;

– **Gaz de France (GDF)** : Mme Sandra LAGUMINA, chargée des relations institutionnelles ;

– **Fondation Abbé Pierre pour le logement des défavorisés** : M. Patrick DOUTRELIGNE, délégué général, M. Christophe ROBERT, responsable recherche et études.

TABLEAU COMPARATIF

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
	<p data-bbox="608 600 986 663">Projet de loi portant engagement national pour le logement</p> <p data-bbox="724 757 869 786">CHAPITRE I^{ER}</p> <p data-bbox="588 857 1003 943">MOBILISATION DE LA RESSOURCE FONCIÈRE POUR LA RÉALISATION DE LOGEMENTS</p> <p data-bbox="743 1234 850 1263">Article 1^{er}</p> <p data-bbox="576 1301 1018 1581">I. - La réalisation de logements sur des terrains appartenant à l'État ou à ses établissements publics ou cédés par eux à cet effet présente un caractère d'intérêt national lorsqu'elle contribue à l'atteinte des objectifs fixés par le titre II de la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale.</p>	<p data-bbox="1062 600 1441 663">Projet de loi portant engagement national pour le logement</p> <p data-bbox="1203 757 1302 786">TITRE I^{ER}</p> <p data-bbox="1043 857 1458 943">MOBILISATION DE LA RESSOURCE FONCIÈRE POUR LA RÉALISATION DE LOGEMENTS</p> <p data-bbox="1182 1010 1321 1039">CHAPITRE I^{ER}</p> <p data-bbox="1062 1111 1441 1173"><i>MOBILISER LES TERRAINS PUBLICS EN FAVEUR DU LOGEMENT</i></p> <p data-bbox="1198 1234 1305 1263">Article 1^{er}</p> <p data-bbox="1031 1301 1473 1391">I. - La réalisationterrains <i>bâtis ou non bâtis</i> appartenant ...</p> <p data-bbox="1031 1559 1145 1588">... sociale.</p>
<p data-bbox="221 1615 461 1644">Code de l'urbanisme</p>	<p data-bbox="576 1615 1018 1868">À cet effet, des décrets peuvent, jusqu'au 1^{er} janvier 2010, délimiter des périmètres dans lesquels les opérations mentionnées au premier alinéa ont <i>le caractère et</i> les effets d'opérations d'intérêt national au sens de l'article L. 121-2 du code de l'urbanisme.</p>	<p data-bbox="1107 1615 1198 1644">À cet ...</p> <p data-bbox="1031 1715 1473 1778">... ont les effets ...</p> <p data-bbox="1031 1839 1198 1868">... l'urbanisme.</p>

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p>Art. L. 300-6 - Les collectivités territoriales et leurs groupements ainsi que les établissements publics d'aménagement créés en application de l'article L. 321-1 peuvent, après enquête publique effectuée dans les conditions définies aux articles L. 123-1 et suivants du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre. Les articles L. 122-15 et L. 123-16 sont alors applicables.</p>	<p>II. À l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme, <i>les mots : « Les collectivités territoriales et leurs groupements » sont remplacés par les mots : « L'État et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements ».</i></p>	<p><i>Les communes et les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de plan local d'urbanisme concernés sont consultés sur les projets de décret. Leur avis est réputé favorable s'il n'a pas été donné dans un délai de deux mois suivant la notification du projet.</i></p> <p><i>Ces décrets deviennent caducs à l'expiration d'un délai de dix ans suivant leur publication.</i></p> <p>II. L'article L. 300-6 du code de l'urbanisme est ainsi modifié:</p> <p><i>1° Le début de la première phrase est ainsi rédigé : « L'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales ... (le reste sans changement) »;</i></p> <p><i>2° La seconde phrase est ainsi rédigée : « Les articles L. 122-15 et L. 123-16 sont applicables sauf si la déclaration de projet adoptée par l'Etat, un de ses établissements publics, un département, une région ou un établissement public d'aménagement a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme. »</i></p>

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p>Art. L. 213-1 -</p> <p>Sont soumis au droit de préemption institué par l'un ou l'autre des deux précédents chapitres tout immeuble ou ensemble de droits sociaux donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble, bâti ou non bâti, lorsqu'ils sont aliénés, à titre onéreux, sous quelque forme que ce soit, à l'exception de ceux qui sont compris dans un plan de cession arrêté en application des dispositions des articles L. 621-83 à L. 621-101 du code de commerce et dans une unité de production cédée en application de l'article L. 622-17 du même code.</p>	<p>III – L'article L. 213-1 du code de l'urbanisme est complété par un alinéa ainsi rédigé :</p>	<p>III – <i>(Alinéa sans modification)</i></p>
<p>.....</p> <p>Ne sont pas soumis au droit de préemption :</p>	<p>« g) L'aliénation par l'État ou ses établissements publics de terrains situés dans les périmètres <i>délimités en application</i> du deuxième alinéa du I de l'article 1^{er} de la loi n° du portant engagement national pour le logement. »</p>	<p>« g) L'aliénation terrains <i>bâties ou non bâties, en vue de la réalisation des opérations de logements</i> situés dans les périmètres <i>mentionnés au</i> deuxième alinéa du I de l'article 1^{er} de la loi n° du portant engagement national pour le logement, <i>tant que les décrets visés au même alinéa ne sont pas caducs.</i> »</p>
<p>.....</p> <p>F) Pendant la durée d'application d'un arrêté préfectoral pris sur le fondement de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, l'aliénation d'un immeuble ou d'un terrain destiné à être affecté à une opération ayant fait l'objet de la convention prévue au même article.</p>	<p><i>Article additionnel après l'article 1er</i></p>	

Textes en vigueur

—

Texte du projet de loi

—

Propositions de la Commission

—

Après l'article L.52 du code du domaine de l'Etat, il est inséré un article L. 52-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 52-1. - Les immeubles appartenant à l'Etat et dépendant du domaine public artificiel peuvent être mis en vente dans leur état et leur affectation à la date de la mise en vente. Un contrat préliminaire ou une promesse, synallagmatique ou unilatérale, de vente peut être signé sous la condition suspensive que ces immeubles soient régulièrement déclassés du domaine public dans un délai de six mois à compter de la signature de ce document. »

Article additionnel après l'article 1er

Code du domaine de l'Etat

Textes en vigueur

Art. L. 66-2. - L'Etat peut procéder à l'aliénation de terrains de son domaine privé à un prix inférieur à la valeur vénale lorsque ces terrains sont destinés à la réalisation de programmes de constructions comportant essentiellement des logements dont une partie au moins est réalisée en logement social. La différence entre la valeur vénale et le prix de cession ne peut dépasser un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application du présent article.

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

I. L'article L. 66-2 du code du domaine de l'Etat est ainsi modifié :

1° Dans la première phrase du premier alinéa, les mots : "peut procéder" sont remplacés par le mot "procède";

2° La seconde phrase du premier alinéa est remplacée par deux phrases ainsi rédigée : « La différence entre la valeur du terrain telle qu'elle est estimée par le directeur des services fiscaux et le prix de cession est fixée à 25 % au moins de ladite valeur, pondérée par le rapport entre la surface hors œuvre nette affectée au logement locatif social et la surface hors œuvre nette totale du programme immobilier, sauf dans des zones délimitées par décret, dans lesquelles elle est fixée à 35 % au moins et peut s'élever à 50 %. Ces dispositions s'appliquent pour autant qu'elles n'entraînent pas une réduction du prix de cession de la partie du terrain utilisée pour la réalisation de logements locatifs sociaux à un niveau inférieur à une valeur foncière de référence fixée par décret » .

II. La perte de recettes pour l'Etat résultant du I ci-dessus est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

Article additionnel après l'article 1er

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
		<p>Après l'article L. 121-2 du code de l'urbanisme, il est inséré un article ainsi rédigé :</p> <p>« Art. L. 121-2-1. – Le représentant de l'Etat dans le département transmet aux maires et aux président d'établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de politique locale de l'habitat qui en font la demande la liste des immeubles situés sur leur territoire et appartenant à l'Etat, à ses établissements publics et aux sociétés dont il détient la majorité du capital. »</p> <p style="text-align: center;">CHAPITRE II</p> <p style="text-align: center;">FACILITER L'ADAPTATION DES DOCUMENTS D'URBANISME AUX OBJECTIFS FIXÉS EN MATIÈRE DE LOGEMENT</p>
<p>Code de l'urbanisme</p>	<p style="text-align: center;">Article 2</p> <p>I. - Après l'article L. 123-12 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 123-12-1 ainsi rédigé :</p> <p>« Art. L. 123-12-1. - Trois ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme ou la dernière délibération portant révision du plan, le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, <i>notamment</i> au regard de la satisfaction des besoins en logements et au regard de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants <i>lorsque le rapport de présentation comporte un tel échéancier</i>. Au vu de cette analyse, il délibère sur le maintien du plan, propose sa modification ou décide sa mise en révision. Aussi longtemps que le plan n'a pas été mis en révision, le conseil municipal procède à une nouvelle analyse tous les trois ans. »</p>	<p style="text-align: center;">Article 2</p> <p>I. – (Alinéa sans modification)</p> <p>« Art. L. 123-12-1. – Trois ...</p> <p>... plan, <i>un débat est organisé au sein du conseil municipal sur les résultats de l'application du plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Le conseil municipal délibère sur l'opportunité d'une mise en révision ou d'une mise en révision simplifiée du plan dans les conditions prévues à l'article L. 123-6. Un tel débat est organisé tous les trois ans aussi longtemps que le plan n'a pas été mis en révision. »</i></p>

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p style="text-align: center;">—</p> <p>Art. L 123-19 - Les plans d'occupation des sols approuvés avant l'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée ont les mêmes effets que les plans locaux d'urbanisme. Ils sont soumis au régime juridique des plans locaux d'urbanisme défini par les articles L. 123-1-1 à L. 123-18. Les dispositions de l'article L. 123-1, dans leur rédaction antérieure à cette loi, leur demeurent applicables.</p> <p>Ils peuvent faire l'objet :</p> <p>.....</p> <p>b) D'une révision simplifiée selon les modalités définies par le huitième alinéa de l'article L. 123-13, si cette révision est approuvée avant le 1er janvier 2006 et si elle a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité, ou la rectification d'une erreur matérielle. L'opération mentionnée à la phrase précédente peut également consister en un projet d'extension des zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du plan d'occupation des sols et ne comporte pas de graves risques de nuisance ;</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p>II. - Au quatrième alinéa de l'article L. 123-19 du même code, les mots : « 1^{er} janvier 2006 » sont remplacés par les mots : « 1^{er} janvier 2010 sous réserve de l'application de la procédure prévue aux articles L. 121-11 et suivants ».</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p>II. - Au quatrième ...</p> <p>... sous réserve, <i>lorsque le plan répond aux conditions définies par le 4° de l'article L. 121-10</i>, de l'application de la procédure prévue aux articles L. 121-11 et suivants ».</p>

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p>Art. L. 123-2 - Dans les zones urbaines, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :</p> <p>a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ;</p> <p>b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;</p> <p>c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.</p>	<p>III. - L'article L. 123-2 du même code est complété par un alinéa ainsi rédigé :</p> <p>« d) À délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de construction d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme devra être affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit. »</p>	<p>III. – L'article L. 123-2 du même code <i>est ainsi modifié</i> :</p> <p><i>1° Dans le premier alinéa, après les mots : « Dans les zones urbaines » sont insérés les mots : « ou à urbaniser ».</i></p> <p><i>2° Il est complété par un alinéa ainsi rédigé :</i></p> <p>« d) À délimiter de <i>réalisation</i> d'undéfinit. »</p>

Textes en vigueur

—
A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.
.....

Texte du projet de loi

—
- après la première phrase du troisième alinéa est insérée la phrase suivante : « Lorsque la demande d'acquisition est motivée par les obligations relatives aux conditions de réalisation de programmes de logements imposées en application du d de l'article L. 123-2, le juge de l'expropriation ne peut être saisi que par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure » ;

- à la fin du troisième alinéa est ajoutée la phrase suivante : « Lorsque le juge est saisi en application du d de l'article L. 123-2, le prix fixé est exclusif de toute indemnité accessoire, et notamment de l'indemnité de réemploi ».

Propositions de la Commission

—
Alinéa supprimé

« Lorsque la demande d'acquisition est motivée par les obligations relatives aux conditions de réalisation de programmes de logements imposées en application du d de l'article L. 123-2, le juge de l'expropriation ne peut être saisi que par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale qui a fait l'objet de la mise en demeure. Il fixe le prix de l'immeuble, qui est alors exclusif de toute indemnité accessoire, notamment de l'indemnité de réemploi. La commune ou l'établissement public dispose d'un délai de deux mois à compter de la décision devenue définitive pour notifier sa décision au propriétaire et, si elle décide d'acquérir le bien, en règle le prix dans un délai de six mois à compter de cette décision.

« La procédure prévue à l'alinéa précédent peut être menée, à la demande de la commune ou de l'établissement public qui a fait l'objet de la mise en demeure, par un établissement public y ayant vocation ou un concessionnaire d'une opération d'aménagement. »

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p>Art. L. 230-4 - Dans le cas des terrains mentionnés à l'article L. 123-2 et des terrains réservés en application de l'article L. 123-17, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3.</p>	<p>V. - Dans la première phrase de l'article L. 230-4 du même code, les mots : « des terrains mentionnés à l'article L. 123-2 » sont remplacés par les mots : « des terrains mentionnés aux a à c de l'article L. 123-2 ».</p> <p>VI. - Après l'article L. 230-4 du même code, il est inséré un article L. 230-4-1 ainsi rédigé :</p> <p>« <i>Art. L. 230-4-1.</i> - Dans le cas des terrains situés dans les secteurs mentionnés au d de l'article L. 123-2, les obligations relatives aux conditions de réalisation de programmes de logements ne sont plus opposables aux demandes de permis de construire qui sont déposées dans un délai de deux ans à compter de la date à laquelle la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent a notifié au propriétaire sa décision de ne pas procéder à l'acquisition, <i>ou</i> à compter de la date d'expiration du délai de six mois mentionné à l'article L. 230-3, si la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale n'a pas fait connaître sa décision dans ce délai. »</p>	<p>V. – (<i>Alinéa sans modification</i>)</p> <p>VI. – (<i>Alinéa sans modification</i>)</p> <p>« Art. L. 230-4-1. - Dans ...</p> <p>... l'acquisition, à compter de l'expiration du délai <i>d'un an</i> mentionné <i>au premier alinéa</i> de l'article L. 230-3 <i>ou, en cas de saisine du juge de l'expropriation, du délai de deux mois mentionné au troisième alinéa du même article</i>, si la commune, l'établissement public de coopération intercommunale ou <i>les organismes mentionnés au cinquième alinéa du même article</i> n'ont pas fait connaître leur décision <i>d'acquérir</i> dans ces délais.</p>

Textes en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

VII. - Dans les communes de plus de 20 000 habitants et les communes de plus de 1 500 habitants appartenant à une agglomération de plus de 50 000 habitants au sens du recensement général de la population, où se manifestent d'importants besoins en logements et, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'économie générale du plan local d'urbanisme, le conseil municipal peut, par délibération motivée, délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant au moins une moitié de logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration du coefficient d'occupation des sols. La délibération fixe pour chaque secteur cette majoration qui ne peut excéder 50 %. Cette disposition n'est applicable qu'aux permis de construire délivrés avant le 1er janvier 2010.

VIII. - Après l'article L. 123-14 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 123-14-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 123-14-1. - Lorsqu'un plan d'occupation des sols ou un plan local d'urbanisme approuvé comprend, notamment en ce qui concerne la densité des constructions, des dispositions qui ne permettent manifestement pas la construction des logements nécessaires à la satisfaction des besoins, le préfet, après avis du comité régional de l'habitat, peut demander à la commune d'engager la modification ou la révision du plan. Si dans un délai de six mois la commune n'a pas engagé la procédure ou si dans un délai de deux ans la modification ou la révision n'a pas été menée à bien, le préfet peut notifier à la commune, par lettre motivée, les modifications qu'il estime nécessaires d'apporter au plan. Le plan d'occupation des sols ou le plan local d'urbanisme est alors modifié ou révisé dans les conditions définies par le deuxième alinéa de l'article L. 123-14. »

VII. - Dans les ...

... la population,
et, sous réserve ...

...janvier 2010.

VIII. - **Supprimé**

Textes en vigueur

Art. L. 121-4. - L'Etat, les régions, les départements, les autorités compétentes en matière d'organisation des transports urbains et les organismes de gestion des parcs naturels régionaux sont associés à l'élaboration des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme dans les conditions définies aux chapitres II et III.

.....

Art. L. 123-6. - Le plan local d'urbanisme est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune. La délibération qui prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme et précise les modalités de concertation, conformément à l'article L. 300-2, est notifiée au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, ainsi qu'aux représentants de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains et des organismes mentionnés à l'article L. 121-4. Lorsque la commune est limitrophe d'un schéma de cohérence territoriale sans être couverte par un autre schéma, la délibération est également notifiée à l'établissement public chargé de ce schéma en application de l'article L. 122-4.

.....

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

Article additionnel après l'article 2

Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1°- Dans le premier alinéa de l'article L. 121-4, après les mots : « transports urbains, » sont insérés les mots : « les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat ».

2°- Dans le premier alinéa de l'article L. 123-6, après les mots : « transports urbains » sont insérés les mots : « au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat dont la commune est membre, ».

Textes en vigueur

—

Art. L. 123-8. - Le président du conseil régional, le président du conseil général, et, le cas échéant, le président de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, le président de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains, le président de la communauté ou du syndicat d'agglomération nouvelle ainsi que ceux des organismes mentionnés à l'article L. 121-4 ou leurs représentants sont consultés à leur demande au cours de l'élaboration du projet de plan local d'urbanisme.

.....

Texte du projet de loi

—

Article 3

Propositions de la Commission

—

3°- Dans le premier alinéa de l'article L. 123-8 du code de l'urbanisme, après les mots : « établissement public prévu à l'article L122-4, » sont insérés les mots : « le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat dont la commune est membre, ».

CHAPITRE III

*SECURISER LES AUTORISATIONS
D'URBANISME ET LES
CONSTRUCTIONS EXISTANTES*

Article 3

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p>Art. L. 421-2-1 - Dans les communes où un plan local d'urbanisme a été approuvé, le permis de construire est délivré par le maire au nom de la commune. Il en est de même dans les communes où une carte communale a été approuvée si le conseil municipal en a décidé ainsi. Lorsqu'une commune fait partie d'un établissement public de coopération intercommunale, elle peut, en accord avec cet établissement, lui déléguer cette compétence qui est alors exercée par le président de l'établissement public au nom de l'établissement. Cette délégation de pouvoir doit être confirmée dans les mêmes formes après chaque renouvellement du conseil municipal ou après l'élection d'un nouveau président de l'établissement public.</p>	<p>À l'article L. 421-2-1 du code de l'urbanisme, il est inséré un huitième alinéa ainsi rédigé :</p>	<p>(Alinéa sans modification)</p>
<p>.....</p> <p>Sont toutefois délivrés ou établis, au nom de l'Etat, par le maire ou le représentant de l'Etat dans le département après avis du maire ou du président de l'établissement public compétent, les autorisations ou actes relatifs à l'utilisation et à l'occupation du sol concernant :</p>	<p>« d) Les logements construits par des sociétés de construction dans lesquelles l'État possède plus de 50 % des actions ».</p>	<p>« d) Les logements construits par des sociétés de construction dans lesquelles l'État <i>détient la majorité du capital</i> ».</p>
<p>.....</p> <p>c) Les constructions, installations ou travaux réalisés à l'intérieur des périmètres des opérations d'intérêt national dans les conditions définies par décret en Conseil d'Etat.</p>		
<p>Pendant la durée d'application d'un arrêté préfectoral pris sur le fondement de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, les autorisations ou les actes relatifs à l'utilisation et à l'occupation du sol concernant les opérations ayant fait l'objet de la convention prévue au même article sont délivrés ou établis au nom de l'Etat par le préfet, après avis du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent.</p>		

Textes en vigueur

Code de l'environnement

Art. L. 142-1. - Toute association ayant pour objet la protection de la nature et de l'environnement peut engager des instances devant les juridictions administratives pour tout grief se rapportant à celle-ci.

Toute association de protection de l'environnement agréée au titre de l'article L. 141-1 justifie d'un intérêt pour agir contre toute décision administrative ayant un rapport direct avec son objet et ses activités statutaires et produisant des effets dommageables pour l'environnement sur tout ou partie du territoire pour lequel elle bénéficie de l'agrément.

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

Article additionnel après l'article 3

Le second alinéa de l'article L. 142-1 du code de l'environnement est complété par les mots suivants : « dès lors que cette décision est intervenue après la date de son agrément ».

Article additionnel après l'article 3

I. Après l'article L. 111-11 du code de l'urbanisme, il est inséré dans le code de l'urbanisme un article L 111-12 ainsi rédigé :

« Art. L. 111-12 . Lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou de déclaration de travaux ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme.

« Les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables :

« a) lorsque la construction est de nature, par sa situation, à exposer ses usagers à un risque de mort ou de blessures de nature à entraîner une mutilation ou une infirmité permanente ;

« b) lorsque la construction a fait l'objet d'une décision d'un tribunal de l'ordre judiciaire ordonnant sa démolition. ».

Textes en vigueur

Code de l'urbanisme

Art. L. 480-13. - Lorsqu'une construction a été édifiée conformément à un permis de construire, le propriétaire ne peut être condamné par un tribunal de l'ordre judiciaire du fait de la méconnaissance des règles d'urbanisme ou des servitudes d'utilité publique que si, préalablement, le permis a été annulé pour excès de pouvoir ou son illégalité a été constatée par la juridiction administrative. L'action en responsabilité civile se prescrit, en pareil cas, par cinq ans après l'achèvement des travaux.

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

Article additionnel après l'article 3

L'article L. 480-13 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

« Art. L. 480-13 . Lorsqu'une construction a été édifiée conformément à un permis de construire,

a) le propriétaire ne peut être condamné par un tribunal de l'ordre judiciaire à la démolir du fait de la méconnaissance des règles d'urbanisme ou des servitudes d'utilité publique que si, préalablement, le permis a été annulé pour excès de pouvoir par la juridiction administrative. L'action en démolition doit être engagée au plus tard dans le délai de deux ans qui suit la décision devenue définitive de la juridiction administrative ;

b) le constructeur ne peut être condamné par un tribunal de l'ordre judiciaire à des dommages et intérêts que si, préalablement, le permis a été annulé pour excès de pouvoir ou si son illégalité a été constatée par la juridiction administrative. L'action en responsabilité civile doit être engagée au plus tard deux ans après l'achèvement des travaux. »

Lorsque l'achèvement des travaux est intervenu avant la publication de la loi n° duportant engagement national pour le logement, la prescription antérieure continue à courir selon son régime.

Textes en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

Article additionnel après l'article 3

Après l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 600-5 ainsi rédigé :

« Art. L. 600-5 . Lorsqu'elle constate que seule une partie d'un projet de construction ou d'aménagement ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme est illégale, la juridiction administrative peut prononcer une annulation partielle de cette autorisation.

« L'autorité compétente prend, à la demande du bénéficiaire de l'autorisation, un arrêté modificatif tenant compte de la décision juridictionnelle devenue définitive. »

Article additionnel après l'article 3

Après l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 600-6 ainsi rédigé :

« Art. L. 600-6. Lorsque la juridiction administrative, saisi d'un déféré du préfet, a annulé, par une décision devenue définitive, un permis de construire pour un motif non susceptible de régularisation, le préfet peut engager une action civile en vue de la démolition de la construction dans les conditions et délais définis par le deuxième alinéa de l'article L. 480-13 ».

CHAPITRE IV

AMÉLIORER LES OUTILS D'ACQUISITION FONCIÈRE

Article 4

Article 4

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p style="text-align: center;">—</p> <p>Loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville</p> <p>Art. 30 - Afin de leur permettre de disposer de terrains ou d'immeubles pour la réalisation d'équipements publics ou de logements à usage locatif au sens du 3° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation et faisant l'objet d'un concours financier de l'Etat, il est créé en faveur des communes un droit de priorité sur tout projet de cession d'immeubles situés sur leur territoire et appartenant à l'Etat, à des entreprises publiques et à des établissements publics définis par décret.</p> <p>Les personnes publiques énumérées à l'alinéa précédent sont tenues de notifier à la commune leur intention d'aliéner leurs immeubles et d'indiquer le prix de mise en vente, tel qu'il est estimé par le directeur des services fiscaux. Si la commune n'exerce pas son droit de priorité dans un délai de deux mois à compter de cette notification, l'aliénation est effectuée dans les conditions de droit commun.</p>	<p>I. - L'article 30 de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville est remplacé par les dispositions suivantes :</p> <p>« Art. 30. - Il est créé en faveur des communes et des établissements publics de coopération intercommunale titulaires du droit de préemption urbain un droit de priorité sur tout projet de cession d'immeubles ou d'ensemble de droits sociaux donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance d'immeubles situés sur leur territoire et appartenant à l'État, à des sociétés dont il détient la majorité du capital ou à des établissements publics dont la liste est fixée par décret, en vue de la réalisation dans l'intérêt général d'actions ou d'opérations répondant aux objets définis à l'article L. 300-1 <i>du code de l'urbanisme</i> ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation de telles actions ou opérations.</p> <p>« Les dispositions du présent article ne sont pas applicables :</p> <p>- à la cession d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles et de droits immobiliers aliénés sous condition du maintien dans les lieux d'un service public ou d'une administration, selon les stipulations d'un bail à conclure pour une durée minimale de trois ans ;</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p><i>Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :</i></p> <p><i>I- Le livre II du code de l'urbanisme est complété par un titre IV ainsi rédigé :</i></p> <p><i>"Titre IV</i> <i>Droit de priorité</i></p> <p>« Art. L. 240-1. Il est créé...</p> <p>... projet de cession <i>d'un</i> immeuble ou de droits sociaux donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance <i>d'un</i> immeuble ou <i>d'une</i> partie d'immeuble situé sur...</p> <p>... l'article L. 300-1 ou pour...</p> <p>... opérations.</p> <p><i>« La commune ou l'établissement public de coopération intercommunale peut déléguer son droit de priorité dans les cas et conditions prévus aux articles L. 211-2 et L. 213-3.</i></p> <p><i>"Art. L. 240-2 - Les dispositions de l'article L. 240-1 ne sont pas applicables :</i></p> <p><i>(Alinéa sans modification)</i></p>

Textes en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

- à l'aliénation par l'État, *les sociétés dont il détient la majorité du capital* ou les établissements publics figurant sur la liste prévue au premier alinéa d'immeubles en vue de réaliser les programmes de logements mentionnés au deuxième alinéa du I de l'article 1er de la loi n° du portant engagement national pour le logement.

« Lorsque la restructuration d'un ensemble d'administrations ou de services justifie de procéder à une vente groupée de plusieurs immeubles ou droits immobiliers appartenant à l'État, les dispositions du présent article s'appliquent à l'ensemble des biens mis en vente.

- à l'aliénation par l'État, ou les établissements ...

... prévue à l'article L. 240-I d'immeubles ...

... logement.

Alinéa supprimé

Textes en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

« L'État, les sociétés et les établissements publics mentionnés au premier alinéa doivent notifier à la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale compétent leur intention d'aliéner leurs biens et droits immobiliers et d'en indiquer le prix de vente tel qu'il est estimé par le directeur des services fiscaux. La commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent peut, dans un délai de deux mois à compter de cette notification, décider d'acquérir les biens et droits immobiliers au prix déclaré. À défaut d'accord sur le prix, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale peut, dans le même délai, saisir le juge de l'expropriation en vue de fixer le prix de l'immeuble et en informe le vendeur. Le prix est fixé comme en matière d'expropriation ; il est exclusif de toute indemnité accessoire et notamment de l'indemnité de emploi. À moins que le bien ne soit retiré de la vente, la commune ou l'établissement public en règle le prix six mois au plus tard après sa décision d'acquérir.

« En cas de refus d'acquérir au prix estimé par le directeur des services fiscaux, d'absence de saisine du juge de l'expropriation, de refus d'acquérir au prix fixé par lui ou à défaut de réponse dans le délai de deux mois mentionné à l'alinéa précédent, la procédure d'aliénation des biens peut se poursuivre.

« Art. L. 240-3. L'État, les sociétés et les établissements publics mentionnés à l'article L. 240-1 notifient à la commune...

...et en indiquent le prix...

...déclaré ou proposer de les acquérir à un prix inférieur en application des dispositions de l'article L. 66-2 du code du domaine de l'Etat. À défaut...

...délai ou dans un délai de quinze jours à compter de la notification de la réponse de l'Etat à sa demande d'une diminution du prix de vente saisi...

...emploi. La commune ou l'établissement public de coopération intercommunale dispose d'un délai de deux mois, à compter de la décision juridictionnelle devenue définitive, pour décider d'acquérir les biens et droits immobiliers au prix fixé par le juge. À moins...

...d'acquérir.

(Alinéa sans modification)

Textes en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

« Si l'Etat, les sociétés et les établissements publics mentionnés à l'article L. 240-1 décident d'aliéner le bien à un prix inférieur à celui initialement proposé par le directeur des services fiscaux ou fixé par le juge de l'expropriation, ils en proposent l'acquisition à la commune ou à l'établissement public qui dispose d'un délai de deux mois pour répondre.

« Si les biens et droits immobiliers n'ont pas été aliénés dans un délai de trois ans à compter de la notification de la déclaration d'intention d'aliéner ou de la décision devenue définitive du juge de l'expropriation, la commune ou l'établissement public recouvre son droit de priorité.

Alinéa supprimé

II. (Alinéa sans modification)

« Art. L. 211-3. - Ce droit ...

... l'article L. 240-

« Les dispositions du titre I^{er} du livre II du code de l'urbanisme relatives au droit de préemption ne sont pas applicables aux aliénations de biens et droits immobiliers ayant fait l'objet de la notification prévue au sixième alinéa du présent article. »

II. - Il est rétabli au code de l'urbanisme un article L. 211-3 ainsi rédigé :

« Art. L. 211-3. - Ce droit de préemption n'est pas applicable aux aliénations de biens et droits immobiliers ayant fait l'objet de la notification prévue par l'article 30 de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville. »

3. »

Textes en vigueur

Code général des collectivités territoriales

Art. L. 4422-45. - I. - Les transferts de patrimoine entre l'Etat et la collectivité territoriale de Corse prévus au III de l'article L. 4424-7 et aux articles L. 4424-22, L. 4424-23, L. 4424-24 et L. 4424-25 du présent code ainsi qu'à l'article L. 181-1 du code forestier s'effectuent à titre gratuit, dans les conditions déterminées par la loi de finances, et selon les modalités prévues aux trois premiers alinéas de l'article L. 4422-44. Ces transferts sont exemptés de tous frais, droits ou taxes.

II. - Par dérogation aux dispositions de l'article 30 de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville, lorsque l'Etat décide d'aliéner un bien immobilier situé en Corse présentant un intérêt culturel ou historique et faisant l'objet d'une procédure de déclassement de son domaine public, il notifie cette décision à la collectivité territoriale de Corse ainsi que le prix de vente estimé par le directeur des services fiscaux. La collectivité territoriale dispose d'un délai de deux mois à compter de cette notification pour se porter acquéreur du bien. Si la collectivité n'exerce pas son droit de priorité dans ce délai, l'aliénation est effectuée dans les conditions de droit commun. Si la collectivité territoriale exerce son droit de priorité, l'aliénation du bien en cause n'est pas soumise aux droits de préemption.

Art. L. 5333-9. - Les dispositions de l'article 30 de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville ne sont pas applicables aux cessions d'immeubles que l'Etat consent à un établissement public d'aménagement de ville nouvelle.

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

III- 1° L'article 30 de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville est abrogé.

2° Le II de l'article L. 4422-45 du code général des collectivités territoriales est abrogé.

3° Dans l'article L. 5333-9 du code général des collectivités territoriales, les mots : "de l'article 30 de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville" sont remplacés par les mots : "des articles L. 240-1, L. 240-2 et L. 240-3 du code de l'urbanisme."

Textes en vigueur

—

Code de l'urbanisme

Art. L. 211-4. - Ce droit de préemption n'est pas applicable :

a) A l'aliénation d'un ou plusieurs lots constitués soit par un seul local à usage d'habitation, à usage professionnel ou à usage professionnel et d'habitation, soit par un tel local et ses locaux accessoires, soit par un ou plusieurs locaux accessoires d'un tel local, compris dans un bâtiment effectivement soumis, à la date du projet d'aliénation, au régime de la copropriété, soit à la suite du partage total ou partiel d'une société d'attribution, soit depuis dix années au moins dans les cas où la mise en copropriété ne résulte pas d'un tel partage, la date de publication du règlement de copropriété au bureau des hypothèques constituant le point de départ de ce délai.

b) A la cession de parts ou d'actions de sociétés visées aux titres II et III de la loi n. 71-579 du 16 juillet 1971 et donnant vocation à l'attribution d'un local d'habitation, d'un local professionnel ou d'un local mixte et des locaux qui lui sont accessoires.

c) A l'aliénation d'un immeuble bâti, pendant une période de dix ans à compter de son achèvement.

Toutefois, par délibération motivée, la commune peut décider d'appliquer ce droit de préemption aux aliénations et cessions mentionnées au présent article sur la totalité ou certaines parties du territoire soumis à ce droit.

Texte du projet de loi

—

Propositions de la Commission

—

Article additionnel après l'article 4

Le dernier alinéa de l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Cette délibération peut également décider de soumettre au droit de préemption urbain, dans les mêmes périmètres, la cession de parts d'une société civile immobilière, lorsque le patrimoine de cette société est constitué par un ou plusieurs immeubles situés dans ces périmètres et tous soumis au droit de préemption en application du présent article et de l'article L. 213-1. »

Textes en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

Livre des procédures fiscales

Art. L. 135 B. - Les services de l'Etat, les collectivités locales et les établissements publics à caractère administratif peuvent se faire communiquer par l'administration fiscale les éléments d'information que celle-ci détient au sujet des valeurs foncières déclarées à l'occasion des mutations intervenues dans les cinq dernières années et qui sont nécessaires à l'exercice de leurs compétences en matière de politique foncière et d'aménagement. Cette administration ne peut, dans ce cas, se prévaloir de la règle du secret.

.....

CHAPITRE V

ACCROÎTRE LA TRANSPARENCE DU MARCHÉ FONCIER

Article additionnel après l'article 4

Le premier alinéa de l'article L. 135 B du livre des procédures fiscales est ainsi rédigé :

« L'administration fiscale est tenue de transmettre gratuitement, à leur demande, aux collectivités locales et aux établissements publics de coopération intercommunale dotés d'une fiscalité propre et aux établissements publics visés aux articles L. 321-4, L. 324-1 et L. 326-1 du code de l'urbanisme les éléments d'information qu'elle détient au sujet des valeurs foncières déclarées à l'occasion des mutations intervenues dans les cinq dernières années et qui sont nécessaires à l'exercice de leurs compétences en matière de politique foncière et d'aménagement. Cette administration ne peut, dans ce cas, se prévaloir de la règle du secret. ».

CHAPITRE VI

SOUTENIR LES MAIRES BÂTISSEURS

Textes en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

Article additionnel après l'article 4

I. - Il est rétabli, au début du titre III du livre III du code de l'urbanisme, un chapitre premier ainsi rédigé :

« Chapitre I. Prélèvement sur la plus value réalisée lors de la cession de terrains rendus constructibles.

« Art. L. 331-1 – Il est institué au profit des communes un prélèvement sur les plus-values réalisées lors de la cession à titre onéreux de terrains, bâtis ou non bâtis, situés en dehors des parties urbanisées de la commune, qui ont été rendus constructibles du fait de leur classement par un plan local d'urbanisme dans une zone urbaine ou dans une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation ou par une carte communale dans une zone constructible et qui sont aliénés après l'intervention de l'acte ayant approuvé, modifié ou révisé le document d'urbanisme et ayant eu pour effet de les classer dans les zones mentionnées ci-dessus.

« Ce prélèvement, dont la perception est confiée au service des impôts, est fixé à 20 % de la plus-value réalisée. Celle-ci est égale à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition par le cédant.

« Le prélèvement est dû par le propriétaire d'un terrain constructible situé dans les secteurs visés au premier alinéa à l'occasion de l'aliénation du terrain. Il est exigible sous forme de contribution financière ou, en accord avec le propriétaire, sous forme d'apports de terrains. Dans ce cas, la valeur des terrains apportés est fixée, à défaut d'accord amiable, par la juridiction compétente en matière d'expropriation.

« Le produit de ce prélèvement est affecté à la section d'investissement du budget de la commune.

Textes en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

**Code général des collectivités
territoriales**

« Le prélèvement acquitté est déduit des participations prévues aux articles L. 311-4, L. 332-9 et L. 332-11-1. Il est également déduit du montant de la taxation des plus-values immobilières exigible au titre de l'impôt sur le revenu ou de l'impôt sur les sociétés.

« Art. L. 331-2 – Le prélèvement n'est pas dû :

« 1° En cas de cession d'un terrain sur lequel le cédant a édifié une construction pour lui-même ;

« 2° En cas de cession d'un terrain en vue de la réalisation d'une construction pour lui-même d'un ascendant ou d'un descendant direct du cédant ; toutefois, en cas de revente du terrain avant construction ou de revente, dans un délai de neuf ans à compter de la cession, du terrain portant la construction, le prélèvement est exigible à l'occasion de la nouvelle cession ;

« 3° En cas de cession, avant le 31 décembre 2007, à un organisme d'habitations à loyer modéré, à une société d'économie mixte gérant des logements sociaux ou à un organisme mentionné à l'article L. 365-1 du code de la construction et de l'habitation.

« Art. L. 331-3 – Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent chapitre.

II- La perte de recettes pour l'Etat résultant du I ci-dessus est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

Article additionnel après l'article 4

Textes en vigueur

Art. L. 2335-3. - Lorsque les exonérations de taxe foncière sur les propriétés bâties, prévues aux articles 1384 et 1384 A, 1384 C et 1384 D du code général des impôts et aux I et II bis de l'article 1385 du même code, entraînent pour les communes une perte de recettes substantielle, ces collectivités ont droit à une compensation par l'Etat dans les conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

Toutefois, les pertes de recettes pour les communes résultant de l'allongement de quinze à vingt-cinq ans des exonérations de taxe foncière sur les propriétés bâties prévues aux articles 1384 A et 1384 C du code général des impôts sont compensées intégralement.

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

I - Le code général des collectivités territoriales est ainsi modifié :

1° L'article L. 2335-3 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Pour les logements locatifs sociaux bénéficiant d'une décision d'octroi de subvention ou de prêt aidé à compter du 1er janvier 2006, les pertes de recettes pour les communes résultant de l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant quinze ou vingt ans prévue par les articles 1384 A et 1384 C du code général des impôts sont compensées intégralement par un prélèvement sur les recettes de l'Etat. Dans ce cas, la compensation versée à chaque commune est égale, chaque année, au montant de la perte de recettes. ».

Textes en vigueur

Art. L. 5214-23-2. - Les pertes de recettes que la communauté de communes subit du fait des exemptions temporaires dont bénéficient les constructions nouvelles ainsi que les locaux visés aux articles 1384 C et 1384 D du code général des impôts au titre de la taxe foncière sur les propriétés bâties sont compensées par une subvention de l'Etat, déterminée dans les mêmes conditions que l'allocation servie aux communes, conformément aux dispositions de l'article L. 2335-3.

Les pertes de recettes que la communauté de communes subit du fait de l'allongement de quinze à vingt-cinq ans des exonérations de taxe foncière sur les propriétés bâties prévues aux articles 1384 A et 1384 C du code général des impôts sont compensées conformément aux dispositions de l'article L. 2335-3 du présent code.

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

2° *L'article L. 5214-23-2 est complété par un alinéa ainsi rédigé :*

« Pour les logements locatifs sociaux bénéficiant d'une décision d'octroi de subvention ou de prêt aidé à compter du 1er janvier 2006, les pertes de recettes pour les communautés de communes résultant de l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant quinze ou vingt ans prévue par les articles 1384 A et 1384 C du code général des impôts sont compensées intégralement par un prélèvement sur les recettes de l'Etat. Dans ce cas, la compensation versée à chaque communauté de commune est égale, chaque année, au montant de la perte de recettes. »

Textes en vigueur

Art. L. 5215-35. - - Les pertes de recettes que la communauté urbaine subit du fait des exemptions temporaires dont bénéficient les constructions nouvelles ainsi que les locaux visés aux articles 1384 C et 1384 D du code général des impôts au titre de la taxe foncière des propriétés bâties sont compensées par une subvention de l'Etat, déterminée dans les mêmes conditions que l'allocation servie aux communes, conformément aux dispositions de l'article L. 2335-3.

Les pertes de recettes que la communauté urbaine subit du fait de l'allongement de quinze à vingt-cinq ans des exonérations de taxe foncière sur les propriétés bâties prévues aux articles 1384 A et 1384 C du code général des impôts sont compensées conformément aux dispositions de l'article L. 2335-3 du présent code.

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

3° *L'article L. 5215-35 est complété par un alinéa ainsi rédigé :*

« Pour les logements locatifs sociaux bénéficiant d'une décision d'octroi de subvention ou de prêt aidé à compter du 1er janvier 2006, les pertes de recettes pour les communautés urbaines résultant de l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant quinze ou vingt ans prévue par les articles 1384 A et 1384 C du code général des impôts sont compensées intégralement par un prélèvement sur les recettes de l'Etat. Dans ce cas, la compensation versée à chaque communauté urbaine est égale, chaque année, au montant de la perte de recettes. »

Textes en vigueur

Art. 5216-8-1. - Les pertes de recettes que la communauté d'agglomération subit du fait de l'allongement de quinze à vingt-cinq ans des exonérations de taxe foncière sur les propriétés bâties prévues aux articles 1384 A et 1384 C du code général des impôts sont compensées conformément aux dispositions de l'article L. 2335-3 du présent code.

Code général des impôts

Texte du projet de loi

CHAPITRE II

DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS ET ACCÈS AU LOGEMENT

Article 5

Propositions de la Commission

4° *L'article L. 5216-8-1 est complété par un alinéa ainsi rédigé :*

« Pour les logements locatifs sociaux bénéficiant d'une décision d'octroi de subvention ou de prêt aidé à compter du 1er janvier 2006, les pertes de recettes pour les communautés d'agglomération résultant de l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant quinze ou vingt ans prévue par les articles 1384 A et 1384 C du code général des impôts sont compensées intégralement par un prélèvement sur les recettes de l'Etat. Dans ce cas, la compensation versée à chaque communauté d'agglomération est égale, chaque année, au montant de la perte de recettes. ».

II – La perte de recettes pour l'Etat résultant du I ci-dessus est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits visés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

TITRE II

DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS ET ACCÈS AU LOGEMENT

CHAPITRE I

FAVORISER L'ACCESSION À LA

PROPRIÉTÉ

Article 5

Textes en vigueur

Art 278 – I I. La taxe sur la valeur ajoutée est perçue au taux réduit de 5,5 p. 100 en ce qui concerne :

.....
5. Les ventes de droits immobiliers démembrés de logements sociaux neufs à usage locatif mentionnés aux 2 et 3, lorsque l'usfruitier bénéficie d'un prêt prévu à l'article R. 331-1 du code de la construction et de l'habitation et a conclu avec l'Etat une convention en application du 3° et du 5° de l'article L. 351-2 du même code.

Code de la construction et de l'habitation

Texte du projet de loi

Le I de l'article 278 *sexies* du code général des impôts est complété par un 6 ainsi rédigé :

« 6. Les ventes et livraisons à soi-même d'immeubles au sens du 7° de l'article 257, à usage de résidence principale, destinés à des personnes physiques bénéficiaires dont les ressources ne dépassent pas de plus de 30 % les plafonds de ressources prévus à l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation et situés dans des quartiers faisant l'objet d'une convention prévue à l'article 10 de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine. »

Propositions de la Commission

(Sans modification)

Article additionnel après l'article 5

Textes en vigueur

Art. L. 251-1. - Constitue un bail à construction le bail par lequel le preneur s'engage, à titre principal, à édifier des constructions sur le terrain du bailleur et à les conserver en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail.

Le bail à construction est consenti par ceux qui ont le droit d'aliéner et dans les mêmes conditions et formes.

Il est conclu pour une durée comprise entre dix-huit et quatre-vingt-dix-neuf ans. Il ne peut se prolonger par tacite reconduction.

Code général des impôts

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

L'article L. 251-1 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Toutefois, lorsque le bail prévoit une possibilité d'achat du terrain par le preneur dans le cadre d'une opération d'accession sociale à la propriété et que le preneur lève l'option, le bail prend fin à la date de la vente, notwithstanding les dispositions de l'alinéa précédent. »

Article additionnel après l'article 5

Textes en vigueur

Art. 261. - Sont exonérés de la taxe sur la valeur ajoutée :

5. (Opérations immobilières) :

9° Lorsqu'elles entrent dans le champ d'application du 7° de l'article 257, les ventes à leurs occupants, dans les conditions prévues par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière, de logements ayant fait l'objet de la livraison à soi-même prévue au cinquième alinéa du c du 1 du 7° de l'article 257.

Art. 284. -

II. - Toute personne qui s'est livré à elle-même, a acquis ou s'est fait apporter des logements ou des droits immobiliers démembrés de logements au taux prévu aux 2, 3, 3 bis, 3 ter ou 5 du I de l'article 278 sexies est tenue au paiement du complément d'impôt lorsque les conditions auxquelles est subordonné l'octroi de ce taux cessent d'être remplies dans les quinze ans qui suivent le fait générateur de l'opération. Ce délai est ramené à dix ans lorsque l'immeuble fait l'objet d'une cession, d'une transformation d'usage ou d'une démolition dans les conditions prévues au chapitre III du titre IV du livre IV du code de la construction et de l'habitation. Toutefois, le complément d'impôt n'est pas dû lorsque les conditions cessent d'être remplies à la suite de la vente du logement effectuée selon les modalités du 9° du 5 de l'article 261.

Art. 1594 F quinquies. - Sont soumises à la taxe de publicité foncière ou au droit d'enregistrement au taux de 0,60 % :

A. Lorsqu'elles donnent lieu au paiement de la taxe sur la valeur ajoutée en vertu du 7° de l'article 257, les mutations à titre onéreux d'immeubles autres que ceux mentionnés au I du A de l'article 1594-0 G ;

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

I. - Le code général des impôts est ainsi modifié :

1° Au 9° du 5. de l'article 261, les mots : « ayant fait l'objet de la livraison à soi-même prévue » sont remplacés par le mot : "mentionnés".

2° Au II de l'article 284, les mots : "du logement effectuée selon les modalités du 9° du 5 de l'article 261" sont remplacés par les mots : "à leurs occupants, dans les conditions prévues par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière, de logements mentionnés au cinquième alinéa du c du 1 du 7° de l'article 257".

3° Au A de l'article 1594 F quinquies, les mots : "donnent lieu au paiement" sont remplacés par les mots : "entrent dans le champ d'application".

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Art. 1594--0 G. - Sont exonérées de taxe de publicité foncière ou de droit d'enregistrement :</p> <p>A. I. Lorsqu'elles donnent lieu au paiement de la taxe sur la valeur ajoutée, les acquisitions :</p> <p>1° De terrains nus ou recouverts de bâtiments destinés à être démolis ;</p> <p>2° D'immeubles inachevés ;</p> <p>3° Du droit de surélévation d'immeubles préexistants et d'une fraction du terrain supportant ceux-ci, proportionnelle à la superficie des locaux à construire.</p>	<p>Article 6</p> <p>Le livre III du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :</p> <p>I. - L'article L. 321-1 est remplacé par les dispositions suivantes :</p>	<p>—</p> <p>4° Au I du A de l'article 1594-O G, les mots : "donnent lieu au paiement" sont remplacés par les mots : "entrent dans le champ d'application".</p> <p>II. - Les dispositions du I ci-dessus sont applicables aux opérations qui ont bénéficié d'une décision d'agrément délivrée postérieurement au 26 mars 2004.</p> <p>III. - La perte de recettes pour l'Etat résultant du I et du II ci-dessus est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits visés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.</p>
<p>Code de la construction et de l'habitation</p>	<p>CHAPITRE II</p> <p>DÉVELOPPER L'OFFRE LOCATIVE PRIVÉE À LOYERS MODÉRÉS</p>	<p>Article 6</p> <p>(Alinéa sans modification)</p> <p>I. - (Sans modification)</p>

Textes en vigueur

Art L. 321-1 - L'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat a pour mission, dans le respect des objectifs définis à l'article L. 301-1, de promouvoir et faciliter l'exécution de travaux de réparation, d'assainissement, d'amélioration et d'adaptation d'immeubles d'habitation ou de logements, ainsi que l'exécution de travaux de transformation en logements de locaux non affectés à usage d'habitation, dès lors que ces logements sont utilisés à titre de résidence principale. L'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat est administrée par un conseil d'administration composé, outre le président, à parts égales, d'une part, de représentants de l'Etat, des communes, des établissements publics de coopération intercommunale et des conseils généraux et, d'autre part, de représentants des propriétaires, des locataires, des professionnels de l'immobilier et de personnalités qualifiées. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article.

Texte du projet de loi

« Art. L. 321-1. I. - L'Agence nationale de l'habitat a pour mission, dans le respect des objectifs définis à l'article L. 301-1, de promouvoir le développement et la qualité du parc existant de logements privés. À cet effet, elle encourage et facilite l'exécution de travaux de réparation, d'assainissement, d'amélioration et d'adaptation d'immeubles d'habitation, ainsi que l'exécution de travaux de transformation en logements de locaux non affectés à l'habitation, dès lors que ces logements sont utilisés à titre de résidence principale. Elle peut mener des actions d'assistance, d'étude ou de communication ayant pour objet de faciliter l'accès des ménages à revenus modestes ou intermédiaires au parc locatif privé. À cette même fin, elle peut également conclure avec tout bailleur répondant à des conditions fixées par le décret mentionné au III du présent article une convention par laquelle le bailleur s'engage à respecter des conditions fixées par décret relatives au plafond de ressources des locataires, au plafond des loyers et, le cas échéant, aux modalités de choix des locataires.

« L'Agence nationale de l'habitat est administrée par un conseil d'administration qui comprend outre le président, d'une part, des membres représentant l'État, les départements, les communes et les établissements publics de coopération intercommunale et, d'autre part, un nombre égal de membres comprenant des représentants des propriétaires, des locataires et des professionnels de l'immobilier ainsi que des personnalités qualifiées.

« II. - Pour l'accomplissement de sa mission, l'Agence nationale de l'habitat dispose des ressources suivantes :

Propositions de la Commission

« II. - (Sans modification)

Textes en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

« 1° Les contributions et subventions de l'État et de ses établissements publics, de l'Union européenne, des collectivités territoriales, de leurs groupements et de leurs établissements publics ainsi que de toute autre personne morale publique ou privée ;

« 2° Les recettes fiscales affectées par la loi ;

« 3° Le produit des amendes civiles mentionnées à l'article L. 651-2 ;

« 4° Les emprunts et le produit des placements financiers qu'elle est autorisée à faire ;

« 5° Le remboursement des aides qu'elle a accordées et qui sont annulées ;

« 6° Le produit des dons et legs ;

« 7° Les sommes correspondant aux aides accordées par les collectivités territoriales et les établissements publics de coopération intercommunale mentionnées aux articles L. 312-2-1 et L. 321-1-1 qui lui sont versées en application des conventions prévues à ces articles ;

« 8° Les sommes allouées par des personnes morales publiques ou privées en vue de l'attribution, pour leur compte, d'aides à l'habitat non régies par le présent code, dès lors que les logements faisant l'objet des aides sont occupés à titre de résidence principale.

« III. - Un décret en Conseil d'État précise les conditions d'application du présent article. Il détermine les modalités de gestion et de fonctionnement de l'Agence nationale de l'habitat, notamment les utilisations de ses ressources. »

« III. - Un décret ...

...l'habitat, *ainsi que* les utilisations de ses ressources. »

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p>Art. L. 321-2 - Les modalités de gestion et de fonctionnement de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat, notamment l'utilisation de ses ressources, sont déterminées par un décret en conseil d'Etat.</p>	<p>II. - Le second alinéa de l'article L. 321-2 est supprimé.</p>	<p>II. - <i>(Sans modification)</i></p>
<p>Art. L. 351-2 - L'aide personnalisée au logement est accordée au titre de la résidence principale, quel que soit le lieu de son implantation sur le territoire national. Son domaine d'application comprend :</p>	<p>III. - Le 2° de l'article L. 351-2 est ainsi modifié :</p>	<p>III. - <i>(Sans modification)</i></p>
<p>..... 2° Les logements à usage locatif appartenant à des organismes d'habitations à loyer modéré ou gérés par eux ou appartenant aux bailleurs du secteur locatif définis au quatrième alinéa de l'article 41 ter de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété des logements sociaux et le développement de l'offre foncière, ou appartenant à d'autres bailleurs lorsque, dans ce dernier cas, les logements ont été construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'Etat, à condition que les bailleurs s'engagent à respecter certaines obligations définies par décrets et précisées par des conventions régies par le chapitre III du présent titre ; celles-ci doivent être conformes à des conventions types annexées aux décrets ;</p>	<p>a) Les mots : « lorsque, dans ce dernier cas, les logements ont été construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'État » sont supprimés ;</p> <p>b) Après les mots : « par le chapitre III du présent titre » sont ajoutés les mots : « ou par la section 3 du chapitre I^{er} du titre II du présent livre. »</p>	<p>IV. - <i>(Sans modification)</i></p>
<p>Code général des impôts</p>	<p>Article 7</p>	<p>Article 7</p>

Textes en vigueur

Art. 234 *nonies* - III. - Sont exonérés de la contribution les revenus tirés de la location :

.....
12° Des logements qui ont fait l'objet, après une vacance continue de plus de douze mois, d'une mise en location assortie d'une convention conclue à compter du 1er juillet 2004 en l'application du 4° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation, le bénéfice de l'exonération s'appliquant jusqu'au 31 décembre de la troisième année suivant celle de la conclusion du bail.

Art. 31. - I. Les charges de la propriété déductibles pour la détermination du revenu net comprennent :

1° Pour les propriétés urbaines :

.....
e) Une déduction forfaitaire fixée à 14 % des revenus bruts et représentant les frais de gestion, l'assurance à l'exclusion de celle visée au a bis et l'amortissement. Lorsque l'une des options prévues au f, g et h et à l'article 31 bis est exercée, la déduction, fixée à 6 p. 100, représente les frais de gestion et l'assurance à l'exclusion de celle visée au a bis. Elle est fixée à 40 % pour les loyers des logements situés en zone de revitalisation rurale, lorsque l'option prévue au h est exercée (1). La déduction forfaitaire au taux de 14 % est de nouveau applicable à l'expiration de l'application des régimes visés aux g et h et à l'article 31 bis.

Le taux de déduction mentionné au premier alinéa est fixé à 40 % pour les revenus des six premières années de location des logements qui ne peuvent donner lieu à l'un ou l'autre des régimes prévus au f, g et h et qui, répondant aux normes d'habitabilité telles que définies par décret, sont loués par une personne physique ou une société non soumise à l'impôt sur les sociétés en vertu d'un bail conclu à compter du 1er janvier 1999. Le contribuable ou la société propriétaire doit s'engager à louer le

Texte du projet de loi

Le III de l'article 234 *nonies* du code général des impôts est complété par un 13° ainsi rédigé :

« 13° - Des logements donnés en location dans le cadre d'une convention mentionnée aux articles L. 321-1, L. 321-4 et L. 321-8 du code de la construction et de l'habitation, pendant la durée d'application de cette convention. »

Propositions de la Commission

I. - *Le e du 1° du I de l'article 31* du code général des impôts est complété par un *alinéa* ainsi rédigé :

« Une déduction forfaitaire fixée à 50 % pour les logements donnés en location dans le cadre d'une convention mentionnée aux articles L. 321-1, L. 321-4 et L. 321-8 du code de la construction et de l'habitation, pendant la durée d'application de cette convention. »

II. - *La perte de recettes pour l'Etat résultant du I ci-dessus est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits visés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.*

Textes en vigueur

logement nu pendant une durée de six ans au moins à des personnes qui en font leur habitation principale. Cet engagement prévoit, en outre, que le loyer et les ressources du locataire appréciées à la date de conclusion du bail ne doivent pas excéder des plafonds fixés par décret et que la location ne peut être conclue avec un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant du contribuable, une personne occupant déjà le logement ou, si celui-ci est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, l'un de ses associés ou un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant d'un associé. Les associés des sociétés précitées s'engagent à conserver leurs parts pendant au moins six ans. Un contribuable ne peut, pour un même logement ou une même souscription de titres, pratiquer la réduction d'impôt mentionnée à l'article 199 undecies A et bénéficier de la déduction forfaitaire au taux de 40 % prévue au présent alinéa. Lorsque la location est suspendue à l'issue d'une période d'au moins trois ans au profit d'un ascendant ou d'un descendant du contribuable, la déduction forfaitaire s'applique au taux de 14 % et la période de mise à disposition du logement au profit d'un ascendant ou d'un descendant n'est pas prise en compte pour la durée de location minimale de six ans. Cette période de mise à disposition du logement ne peut excéder neuf ans.

La location du logement consentie à un organisme public ou privé pour le logement à usage d'habitation principale de son personnel, à l'exclusion du propriétaire du logement, de son conjoint, de membres de son foyer fiscal ou de ses descendants ou ascendants, ne fait pas obstacle au bénéfice de la déduction. Un décret précise les conditions de cette location, notamment les modalités d'appréciation des loyers et des ressources de l'occupant.

Le taux de la déduction forfaitaire, mentionné au premier alinéa, est fixé à 40 % lorsque le contribuable a exercé l'option prévue au h, à la double

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

Textes en vigueur

condition qu'il donne, pendant toute la durée d'application de cette option, le logement en location à un organisme sans but lucratif ou à une union d'économie sociale qui le met à la disposition de personnes défavorisées mentionnées à l'article 1er de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement autres qu'un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant du contribuable, l'organisme ou l'union ayant été agréé à cet effet par le représentant de l'Etat dans le département, et qu'il s'engage, dans les conditions prévues au h, à ce que le loyer et les ressources du locataire, appréciées à la date de conclusion du bail, n'excèdent pas des plafonds fixés par décret et inférieurs à ceux mentionnés au deuxième alinéa du présent e. Ces dispositions s'appliquent aux logements acquis neufs ou en état futur d'achèvement à compter du 1er janvier 2005 et aux logements que le contribuable fait construire et qui ont fait l'objet, à compter de la même date, d'une déclaration d'ouverture de chantier. Elles sont également applicables aux locaux affectés à un usage autre que l'habitation acquis à compter du 1er janvier 2005 et que le contribuable transforme en logements, ainsi qu'aux logements acquis à compter de cette date qui ne satisfont pas aux caractéristiques de décence prévues à l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 et qui font l'objet de travaux de réhabilitation définis par décret permettant aux logements d'acquérir des performances techniques voisines de celles des logements neufs.

Le taux de déduction mentionné au premier alinéa est porté à 60 % pendant trois ans, pour les revenus tirés de la location des logements qui ne peuvent donner lieu à l'un ou l'autre des régimes prévus aux f, g et h, qui répondent aux normes d'habitabilité définies par décret et qui sont loués par une personne

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

Textes en vigueur

physique ou une société non soumise à l'impôt sur les sociétés en vertu d'un bail conclu, reconduit ou renouvelé entre le 1er janvier 2002 et le 31 décembre 2004. Le contribuable ou la société propriétaire doit s'engager à louer le logement nu pendant une durée de trois ans au moins à des personnes qui en font leur habitation principale. Cet engagement prévoit en outre que le loyer et les ressources du locataire, constatées à la date à laquelle la location avec ce locataire ouvre droit pour la première fois aux dispositions du présent alinéa, ne doivent pas excéder des plafonds qui seront fixés par décret à des niveaux inférieurs à ceux mentionnés au deuxième alinéa. L'engagement prévoit également que la location ne peut pas être conclue avec un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant du contribuable ou, si le logement est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, l'un de ses associés ou un membre de son foyer fiscal, un ascendant ou un descendant d'un associé. Les associés des sociétés précitées s'engagent à conserver leurs parts pendant au moins trois ans. Un contribuable ne peut, pour un même logement ou une même souscription de titres, pratiquer la réduction d'impôt mentionnée à l'article 199 undecies A et bénéficier de la déduction forfaitaire au taux de 60 % prévue au présent alinéa.

La location du logement consentie à un organisme sans but lucratif qui le met à la disposition de personnes défavorisées mentionnées à l'article 1er de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement autres qu'un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant du contribuable, et qui est agréé à cet effet par le représentant de l'Etat dans le département, ne fait pas obstacle au bénéfice de la déduction prévue au cinquième alinéa. A l'issue de la période de trois ans en cours au 1er janvier 2005, le propriétaire peut bénéficier, qu'il y ait ou non changement de titulaire du bail, de la

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

Textes en vigueur

déduction forfaitaire majorée de 40 % prévue au deuxième alinéa, à la condition de respecter les plafonds de loyer et de ressources fixés par le décret prévu au même alinéa.

En cas de non-respect de l'un des engagements mentionnés au deuxième, au quatrième ou au cinquième alinéa ou de cession du logement ou des parts sociales, le supplément de déduction forfaitaire fait l'objet d'une reprise au titre de l'année de la rupture de l'engagement ou de la cession. En cas d'invalidité correspondant au classement dans la deuxième ou la troisième des catégories prévues à l'article L. 341-4 du code de la sécurité sociale, de licenciement ou de décès du contribuable ou de l'un des époux soumis à imposition commune, cette reprise n'est pas appliquée.

Tant que la condition de loyer prévue au deuxième alinéa demeure remplie, le bénéfice du taux majoré est prorogé par périodes de trois ans, en cas de poursuite, de reconduction ou de renouvellement du contrat de location.

Sous réserve que les conditions de loyer et de ressources du nouveau locataire prévues au deuxième, au quatrième ou au cinquième alinéa soient remplies, le taux majoré demeure également applicable en cas de changement de titulaire du bail.

Le taux de déduction mentionné à la première phrase du premier alinéa est fixé à 6 % pour les revenus des neuf premières années de location des logements ouvrant droit à la réduction d'impôt prévue à l'article 199 decies E ;

.....
**Code de la construction et de
l'habitation**

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

Article additionnel après l'article 7

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p style="text-align: center;">Titre V Bail à construction et bail à réhabilitation</p>		<p><i>Le titre V du livre II du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :</i></p> <p><i>1° L'intitulé du titre est ainsi rédigé :</i></p> <p><i>"Bail à construction – Bail à réhabilitation – Bail dans le cadre d'une convention d'usufruit"</i></p> <p><i>2° Il est complété par un chapitre III ainsi rédigé :</i></p> <p><i>"Chapitre III</i></p> <p><i>"Bail dans le cadre d'une convention d'usufruit</i></p> <p><i>« Art. L. 253-1. - L'usufruit d'un logement ou d'un ensemble de logements peut être établi par convention au profit d'une personne morale, pour une durée minimale de quinze années, en vue de la location de ce ou ces logements.</i></p> <p><i>« Art. L. 253-2. - Les logements dont l'usufruit est détenu par les bailleurs visés à l'article L. 253-1 peuvent être financés par des prêts aidés dans des conditions définies par décret.</i></p> <p><i>« Ils peuvent faire l'objet d'une convention mentionnée à l'article L. 351-2, conclue pour une durée identique à celle de l'usufruit.</i></p> <p><i>« Art. L. 253-3. - Le bail doit expressément indiquer, de manière apparente, le statut juridique du logement, préciser le terme ultime du contrat tel que prévu à l'article L. 253-4 et reproduire les termes des articles L. 253-5, L. 253-6 et L. 253-7.</i></p> <p><i>« Art. L. 253-4. - Le bail conclu dans le cadre d'un usufruit prend fin de plein droit au plus tard à la date de l'extinction des droits d'usufruit sur le bien loué.</i></p> <p><i>« Les deuxième, troisième et quatrième alinéas de l'article 595 du code civil ne s'appliquent pas aux baux soumis aux présentes dispositions.</i></p> <p><i>« Art. L. 253-5. - Six mois avant l'extinction de l'usufruit, le nu-propriétaire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception peut :</i></p>

Textes en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

« - soit proposer au locataire un nouveau bail prenant effet au terme de l'usufruit, conforme aux dispositions de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ;

« - soit donner congé pour vendre ou pour occuper le bien selon les modalités prévues à l'article 15 de la loi n° 89-462 précitée, avec effet au terme de l'usufruit. Le congé est dans ce cas valablement donné par le seul nu-proprétaire au locataire.

« La notification reproduit les termes du II de l'article L. 253-6 et de l'article L. 253-7 du présent code.

« Art. L. 253-6. - I – Un an avant l'extinction de l'usufruit, le bailleur rappelle au nu-proprétaire et au locataire les dispositions de l'article L.253-5.

« II – Trois mois avant l'extinction de l'usufruit, le bailleur propose au locataire qui n'a pas conclu un nouveau bail avec le nu-proprétaire et qui remplit les conditions de ressources fixées par décret la location d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités.

« Le non-respect par l'usufruitier-bailleur de cette obligation est inopposable au nu-proprétaire.

« Art. L. 253-7. - Le locataire qui n'a pas conclu le contrat de location proposé par le nu-proprétaire, ni accepté l'offre de relogement faite par l'usufruitier-bailleur est déchu de tout titre d'occupation sur le logement à l'expiration de l'usufruit.

« Art. L. 253-8. - Les dispositions du présent chapitre sont d'ordre public."

CHAPITRE III

**DISPOSITIONS RELATIVES À LA LUTTE
CONTRE L'INSALUBRITÉ ET LA VACANCE**

Textes en vigueur

Art. L. 302-1. - Le programme local de l'habitat est établi par un établissement public de coopération intercommunale pour l'ensemble de ses communes membres.

Pour les communes de Paris, Marseille et Lyon, les maires d'arrondissement ou leurs représentants participent à l'élaboration du programme local de l'habitat.

Le programme local de l'habitat définit, pour une durée au moins égale à six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports et des options d'aménagement déterminées par le schéma directeur ou le schéma de secteur, lorsqu'ils existent, ainsi que des dispositions du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées, des chartes intercommunales du logement définies à l'article L. 441-1-5 et du protocole d'occupation du patrimoine social des communes, quand ils existent.

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

Article additionnel après l'article 7

L'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Au quatrième alinéa, les mots : « des chartes intercommunales du logement définies à l'article L. 441-1-5 » sont remplacés par les mots : « de l'accord collectif intercommunal défini à l'article L. 441-1-1 »;

Textes en vigueur

Il indique les moyens, notamment fonciers, qui seront mis en oeuvre par les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'urbanisme pour parvenir aux objectifs et principes qu'il a fixés.

Le programme local de l'habitat comporte un diagnostic sur le fonctionnement des marchés du logement et sur la situation de l'hébergement, analysant les différents segments de l'offre de logements, privés et sociaux, individuels et collectifs, de l'offre d'hébergement, ainsi que l'offre foncière.

Code de commerce

Art. L. 145-4. - La durée du contrat de location ne peut être inférieure à neuf ans.

Toutefois, à défaut de convention contraire, le preneur a la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale, dans les formes et délai de l'article L. 145-9.

Le bailleur a la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21 et L. 145-24 afin de construire, de reconstruire, de surélever l'immeuble existant ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

2° Le sixième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Ce diagnostic inclut un repérage des situations d'habitat indigne et des copropriétés dégradées. »

Article additionnel après l'article 7

Le chapitre V du titre IV du livre premier du code de commerce est ainsi modifié :

1° Le troisième alinéa de l'article L. 145-4 est ainsi rédigé :

"Le bailleur a la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 afin de construire, de reconstruire, de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière."

2° Après l'article L. 145-23, il est inséré un article L. 145-23-1 ainsi rédigé :

Textes en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

Code général des impôts

"Art. L. 145-23-1. - Le bailleur peut, à l'expiration d'une période triennale, dans les formes prévues par l'article L. 145-9 et au moins six mois à l'avance, reprendre les locaux d'habitation loués accessoirement aux locaux commerciaux, s'ils ne sont pas occupés à cet usage. La reprise ne peut être exercée que si, après un délai de six mois suivant le congé délivré à cet effet, les locaux ne sont pas utilisés à usage d'habitation.

« Toutefois, la reprise dans les conditions indiquées à l'alinéa précédent ne peut être exercée sur des locaux affectés à usage d'hôtel ou de location en meublé, ni sur des locaux à usage hospitalier ou d'enseignement.

« De même, la reprise ne peut être exercée lorsque le locataire établit que la privation de jouissance des locaux d'habitation apporte un trouble grave à l'exploitation du fonds, ou lorsque les locaux commerciaux et les locaux d'habitation forment un tout indivisible.

« Dans le cas de reprise partielle prévu au présent article, le loyer du bail est diminué pour tenir compte des surfaces retranchées sans que cette reprise puisse en elle-même constituer une modification notable des éléments de la valeur locative mentionnée à l'article L. 145-33."

Article additionnel après l'article 7

Textes en vigueur

Art. 29. - Sous réserve des dispositions des articles 33 ter et 33 quater, le revenu brut des immeubles ou parties d'immeubles donnés en location, est constitué par le montant des recettes brutes perçues par le propriétaire, augmenté du montant des dépenses incombant normalement à ce dernier et mises par les conventions à la charge des locataires. Les subventions et indemnités destinées à financer des charges déductibles sont comprises dans le revenu brut. Il n'est pas tenu compte des sommes versées par les locataires au titre des charges leur incombant.

Dans les recettes brutes de la propriété sont comprises notamment celles qui proviennent de la location du droit d'affichage ou du droit de chasse, de la concession du droit d'exploitation des carrières, de redevances tréfoncières ou autres redevances analogues ayant leur origine dans le droit de propriété ou d'usufruit.

Texte du projet de loi

Article 8

Propositions de la Commission

I - L'article 29 du code général des impôts est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Toutefois, pour les logements qui ont donné lieu au versement de la taxe prévue à l'article 232 et qui sont donnés en location, les recettes brutes procurées pendant les vingt-quatre mois qui suivent leur remise sur le marché sont imposées sur 50 % de leur montant. »

II - La perte de recettes pour l'Etat résultant du I ci-dessus est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits visés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

CHAPITRE IV

*DISPOSITIONS RELATIVES AUX BAILLEURS
SOCIAUX*

Article 8

Textes en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

Dans les conditions prévues par l'article 38 de la Constitution, le Gouvernement est autorisé à prendre par ordonnance toutes mesures pour substituer aux offices publics d'habitations à loyer modéré et aux offices publics d'aménagement et de construction une nouvelle catégorie d'établissements publics d'habitations à loyer modéré dénommés « offices publics de l'habitat » et rattachés à une collectivité territoriale ou à un groupement de collectivités territoriales.

À cette fin, le Gouvernement est autorisé à :

a) Modifier le chapitre I^{er} du titre II du livre IV du code de la construction et de l'habitation pour définir les missions de ces établissements publics locaux à caractère industriel et commercial, la composition de leurs organes dirigeants et la nature de leurs ressources ;

b) Définir le régime comptable et financier et les contrôles auxquels les offices publics de l'habitat sont soumis par dérogation aux dispositions du code général des collectivités territoriales applicables aux autres établissements publics ;

(Alinéa sans modification)

(Alinéa sans modification)

a) (Sans modification)

b) (Sans modification)

Textes en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

c) Prendre les dispositions particulières permettant aux fonctionnaires territoriaux en poste dans les offices publics d'habitations à loyer modéré et dans les offices publics d'aménagement et de construction ou y étant placés au jour de la publication de l'ordonnance dans l'une des positions énumérées à l'article 55 de la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique territoriale, d'opter pour le régime de droit privé auquel sont soumis les salariés employés par l'établissement ou pour le maintien du régime auquel ils sont soumis dans leur cadre d'emplois, et, le cas échéant, à titre transitoire d'être placés en position de détachement au sein de leur établissement sur un emploi de droit privé ;

c) (*Sans modification*)

d) Définir les conditions dans lesquelles les dispositions des titres III et IV du livre II et des titres Ier, II et III du livre IV du code du travail sont applicables aux fonctionnaires territoriaux et aux agents non titulaires des offices publics de l'habitat, par dérogation aux dispositions de la loi n° 83-634 du 13 juillet 1983 portant droits et obligations des fonctionnaires et de la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 ;

d) (*Sans modification*)

e) Déterminer les conditions et modalités de la transformation en offices publics de l'habitat des offices publics d'habitations à loyer modéré et des offices publics d'aménagement et de construction de sorte que cette transformation soit réalisée au plus tard deux ans après la publication de l'ordonnance ;

e) Déterminer ...

... au plus tard

trois ans ...
...l'ordonnance ;

f) Abroger les dispositions du code de la construction et de l'habitation et du code des juridictions financières périmées ou rendues sans objet à la suite de la création des offices publics de l'habitat ;

f) (*Sans modification*)

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
	<p data-bbox="576 365 1018 770">g) Prendre les dispositions permettant aux agents de l'ancien office public d'habitations à loyer modéré interdépartemental de la région parisienne et mentionnés au III de l'article 120 de la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984, en fonctions au jour de la publication de l'ordonnance dans les offices publics d'habitations à loyer modéré et dans les offices publics d'aménagement et de construction, d'être intégrés dans les cadres d'emplois de la fonction publique territoriale.</p> <p data-bbox="576 808 1018 1025">Cette ordonnance devra être prise dans un délai de neuf mois suivant la publication de la présente loi. Un projet de loi de ratification devra être déposé devant le Parlement dans un délai de six mois à compter de la publication de l'ordonnance.</p>	<p data-bbox="1107 365 1350 392"><i>g) (Sans modification)</i></p> <p data-bbox="1107 808 1394 835"><i>(Alinéa sans modification)</i></p> <p data-bbox="1062 1095 1449 1122"><i>Article additionnel après l'article 8</i></p> <p data-bbox="1031 1160 1465 1279"><i>Après l'article L. 353-20 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 353-21 ainsi rédigé :</i></p> <p data-bbox="1031 1296 1465 1473"><i>« Art. L. 353-21. - Nonobstant toute disposition contraire, les sociétés d'économie mixte peuvent louer en meublé les logements conventionnés pour étudiants qu'elles gèrent directement.</i></p> <p data-bbox="1031 1494 1465 1644"><i>« Peuvent être exigés en sus le montant des prestations, taxes et fournitures individuelles et tous impôts et taxes perçus à l'occasion des locations en meublé. »</i></p>
<p data-bbox="173 1711 510 1769">Code de la construction et de l'habitation</p>		<p data-bbox="1062 1740 1449 1767"><i>Article additionnel après l'article 8</i></p>

Textes en vigueur

Art. L. 423-10. - Il est interdit aux administrateurs d'organismes d'habitations à loyer modéré, ainsi qu'à toute personne rémunérée par ces organismes, de vendre des immeubles directement ou indirectement auxdits organismes ou à leurs clients, de leur consentir des prêts avec hypothèque, de passer avec ces organismes ou avec leur clients des marchés de travaux ou de fournitures ou d'imposer le choix d'un fournisseur, entrepreneur ou prestataire de service déterminé pour la réalisation d'une de ces opérations prévues au présent livre.

La contravention à ces interdictions est punie d'une amende de 4 500 euros. La peine sera doublée en cas de récidive.

Art. L. 423-11. - Il est interdit aux administrateurs des organismes d'habitations à loyer modéré ainsi qu'à toute personne employée par ces organismes de recevoir, directement ou indirectement et sous quelque forme que ce soit, même en prenant ou en conservant des intérêts dans une entreprise, un avantage quelconque de la part des personnes qui interviennent dans les ventes ou échanges d'immeubles réalisés avec les organismes précités ou avec leurs clients, ainsi que de la part des architectes et des entrepreneurs qui exécutent des travaux pour le compte de ces organismes ou de leurs clients et, d'une façon générale, de la part de tout fournisseur.

La contravention aux interdictions qui précèdent est punie d'une amende de 9 000 euros et d'un emprisonnement de trois ans. La peine est doublée en cas de récidive.

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

I. - Au premier alinéa de l'article L. 423-10 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « autres que les personnes morales » sont insérés après les mots : "administrateurs d'organismes d'habitations à loyer modéré ».

II. - Au premier alinéa de l'article L. 423-11 du même code, les mots : « autres que les personnes morales » sont insérés après les mots : « administrateurs d'organismes d'habitations à loyer modéré ».

Article additionnel après l'article 8

Textes en vigueur

Art. L. 422-2. - Les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré ont pour objet de réaliser, dans les conditions fixées par leurs statuts, principalement en vue de la location, les opérations prévues à l'article L. 411-1. Elles peuvent également gérer les immeubles appartenant à d'autres organismes d'habitations à loyer modéré et les immeubles à usage principal d'habitation appartenant à l'Etat, à une collectivité territoriale ou à un groupement de collectivités territoriales, à une société d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux, à des organismes à but non lucratif, à l'association agréée mentionnée à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 (n° 2001-1275 du 28 décembre 2001) ou aux sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association. Elles peuvent également gérer, en qualité de syndics de copropriété et d'administrateurs de biens, après accord du maire de la commune d'implantation et dans les conditions fixées par l'article L. 442-11, des logements situés dans le périmètre défini pour une opération programmée d'amélioration de l'habitat visée à l'article L. 303-1 ainsi que les logements appartenant à des personnes privées et vacants depuis plus d'un an.

.....

Elles ont également pour objet :

.....

- de réaliser, dans des conditions définies par leurs statuts, pour le compte d'associations ou d'organismes agréés dans le domaine du logement social, des prestations de services pour des opérations ou des actions de nature à favoriser l'insertion sociale des personnes et la mixité urbaine et sociale des villes et des quartiers ;

.....

Texte du projet de loi

—

Propositions de la Commission

—

I. - Après le neuvième alinéa de l'article L. 422-2 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

Textes en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

Art. L. 422-3. - Les sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré ont pour objet :

.....
Elles peuvent également, dans les conditions fixées par leurs statuts, construire, acquérir, aménager, restaurer, agrandir, améliorer et gérer des immeubles en vue de la location et destinés à un usage d'habitation ou à un usage professionnel et d'habitation.

.....

Loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement

« - d'être syndic de copropriétés d'immeubles bâtis, construits ou acquis soit par elle, soit par un autre organisme d'habitations à loyer modéré, une collectivité locale, une société d'économie mixte ou un organisme sans but lucratif, l'association mentionnée à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 précitée ou une des sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association. »

II. - Après le seizième alinéa de l'article L. 422-3 du même code, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Elles peuvent aussi être syndic de copropriétés d'immeubles bâtis, construits ou acquis soit par elles, soit par un autre organisme d'habitations à loyer modéré, une collectivité locale, une société d'économie mixte ou un organisme sans but lucratif, l'association mentionnée à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 précitée ou une des sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association. »

CHAPITRE V

RENFORCER LA MIXITÉ DE L'HABITAT

Textes en vigueur

Art. 3. - Le plan départemental est élaboré et mis en oeuvre par l'Etat et par le département. Ils y associent les communes ou leurs groupements ainsi que les autres personnes morales concernées, notamment les associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées et les associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement, les caisses d'allocations familiales, les caisses de mutualité sociale agricole, les distributeurs d'eau et d'énergie, les opérateurs de services téléphoniques, les bailleurs publics ou privés et les collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction.

Le plan est établi pour une durée minimale de trois ans.

En Ile-de-France, une section de la conférence régionale du logement social prévue à l'article L. 441-1-6 du code de la construction et de l'habitation est chargée d'assurer la coordination des plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées. Elle réunit, sous la présidence du représentant de l'Etat dans la région, le président du conseil régional, les représentants de l'Etat dans les départements et les présidents de conseils généraux.

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

Article additionnel avant l'article 9

La loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement est ainsi modifiée :

I – Dans le dernier alinéa de l'article 3, les mots : « section de la conférence régionale du logement social prévue à l'article L. 441-1-6 » sont remplacés par les mots : « commission du comité régional de l'habitat prévu à l'article L. 364-1 » ;

II - L'article 4 est ainsi modifié :

Textes en vigueur

Art. 4. - Le plan départemental est établi à partir d'une évaluation qualitative et quantitative des besoins. A cet effet, il précise les besoins résultant de l'application de l'article 1er en distinguant les situations des personnes ou des familles dont la difficulté d'accès ou de maintien dans un logement provient de difficultés financières ou du cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale.

Il doit accorder une priorité aux personnes et familles sans aucun logement, menacées d'expulsion sans logement, hébergées ou logées temporairement, dans des taudis, des habitations insalubres, précaires ou de fortune, ainsi qu'à celles qui sont confrontées à un cumul de difficultés.

Le plan désigne les instances locales auxquelles sont confiées l'identification des besoins mentionnés au premier alinéa du présent article et, le cas échéant, la mise en oeuvre de tout ou partie des actions du plan. Ces instances peuvent être les conférences intercommunales instituées par l'article L. 441-1-4 du code de la construction et de l'habitation. La délimitation du périmètre de compétence de ces instances doit tenir compte des structures de coopération intercommunale compétentes en matière d'urbanisme et de logement créées en application des dispositions de la cinquième partie du code général des collectivités territoriales. En Ile-de-France, la section de la conférence régionale mentionnée à l'article 3 est chargée de la délimitation géographique de ces instances locales.

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

1° Dans la première phrase du premier alinéa, le mot : "territorialisée" est ajouté après le mot : "évaluation" et la même phrase est complétée par les mots : "qui tient compte du périmètre des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat" ;

2° Les deuxième et dernière phrases du troisième alinéa sont supprimées ;

3° Le quatrième alinéa est remplacé par deux alinéas ainsi rédigés :

Textes en vigueur

Il fixe, par bassin d'habitat et en tenant compte de la mixité des villes et des quartiers, les objectifs à atteindre pour assurer aux personnes et familles concernées la disposition durable d'un logement, notamment par la centralisation de leurs demandes de logement, la création ou la mobilisation d'une offre supplémentaire de logements, la mise en place d'aides financières et, lorsque les difficultés d'insertion sociale les rendent nécessaires, des mesures d'accompagnement social spécifiques.

Il intègre en tant que de besoin les dispositions du plan pour l'hébergement d'urgence des personnes sans abri prévu à l'article 21 de la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat.

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

« Il fixe, par secteurs géographiques tenant compte des bassins d'habitat, en respectant la mixité des villes et des quartiers, les objectifs à atteindre pour assurer aux personnes et familles visées à l'article 1er la disposition durable d'un logement et définit les mesures y concourant. Il prévoit la mise en place d'un dispositif de suivi des demandes de logement des personnes et familles visées par le plan, la création ou la mobilisation d'une offre supplémentaire de logements conventionnés, la mise en place d'un dispositif de prévention des expulsions locatives, ainsi que les actions d'accompagnement social correspondantes. Il prévoit également le repérage des logements indignes et des locaux impropres à l'habitation, et les actions de résorption correspondantes, ainsi que des logements considérés comme non décents à la suite d'un contrôle des organismes payeurs des aides personnelles au logement. Il précise les modalités selon lesquelles les interventions du fonds de solidarité pour le logement contribuent à la réalisation de ses objectifs et s'articulent avec ses autres actions.

« Aux fins de traitement de l'habitat indigne, le comité responsable du plan met en place un observatoire des logements et locaux d'hébergement visés à l'alinéa ci-dessus. La nature des informations recueillies et les modalités de fonctionnement de cet observatoire sont fixées par décret en Conseil d'Etat pris après avis de la Commission nationale de l'informatique et des libertés. »

4° Le cinquième alinéa est ainsi rédigé :

"Il prend en compte les besoins en logement des personnes et familles hébergées dans des établissements ou services relevant du schéma d'organisation sociale et médico-sociale prévu à l'article L. 312-4 du code de l'action sociale et des familles, et notamment dans ceux mentionnés au 8° du I de l'article L.312-1 du même code".

Textes en vigueur

Le plan départemental est rendu public par le président du conseil général et le représentant de l'Etat dans le département après avis du comité régional de l'habitat et du conseil départemental d'insertion. Un comité responsable du plan, coprésidé par le représentant de l'Etat dans le département et le président du conseil général, est chargé de suivre sa mise en oeuvre.

Le président du conseil général rend compte annuellement au comité responsable du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées du bilan d'activité du fonds de solidarité pour le logement.

Code de la construction et de l'habitation

Art. L. 441 -

Les collectivités territoriales concourent, en fonction de leurs compétences, à la réalisation des objectifs mentionnés aux alinéas précédents, notamment dans le cadre de conférences et chartes intercommunales.

Texte du projet de loi

Article 9

La section première du chapitre I^{er} du titre IV du livre IV du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifiée :

I. - Au troisième alinéa de l'article L. 441, les mots : « notamment dans le cadre de conférences et de chartes intercommunales » sont supprimés.

Propositions de la Commission

5° Dans la première phrase du sixième alinéa, les mots : "ou, dans les départements d'outre mer, du conseil départemental de l'habitat prévu à l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation " sont insérés après les mots : "après avis du comité régional de l'habitat ".

6° Il est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Le comité responsable du plan dispose de tous éléments d'information sur les demandes enregistrées dans le système d'enregistrement départemental prévu à l'article L. 441-2-1 du code de la construction et de l'habitation. Il émet un avis sur les accords prévus aux articles L. 441-1-1 et L. 441-1-2 du même code. ».

Article 9

(Alinéa sans modification)

I. - (Sans modification)

Textes en vigueur

—

S'il constate, au terme de l'année écoulée, que les objectifs fixés par le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées ne sont pas respectés, le représentant de l'Etat peut, après mise en demeure restée sans suite pendant trois mois, se substituer au maire ou au président de l'établissement public de coopération intercommunale pour décider directement de la réservation des logements.

.....

Texte du projet de loi

—

II. - L'article L. 441-1-1 est remplacé par les dispositions suivantes :

Propositions de la Commission

—

I bis. - Avant le dernier alinéa de l'article L. 441-1, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« La délégation visée au cinquième alinéa du présent article peut être effectuée, dans les conditions prévues aux deux alinéas précédents, directement au bénéfice des établissements publics de coopération intercommunale qui ont signé un accord collectif intercommunal en application de l'article L. 441-1-1. La convention de délégation prévoit les modalités d'association des communes membres à l'utilisation des droits de réservation sur leur territoire. »

II. - (Alinéa sans modification)

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Art. L. 441-1-1 - Les conditions d'application des règles prévues à l'article L. 441-1, notamment les critères de priorité pour l'attribution des logements et les conditions de leur réservation au profit des personnes prioritaires, ainsi que les modalités de l'information du représentant de l'Etat dans le département, des maires et des conférences intercommunales du logement prévues à l'article L. 441-1-4 sont, pour chaque département, précisées en tenant compte de la mixité des villes et des quartiers ainsi que, le cas échéant, des caractéristiques des diverses parties de celui-ci, par un règlement établi par le représentant de l'Etat dans le département après avis du comité régional de l'habitat.</p>	<p>—</p> <p>« Art. L. 441-1-1. - Après avis du comité responsable du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées, l'établissement public de coopération intercommunale qui a conclu la convention prévue à l'article L. 301-5-1 peut proposer aux organismes disposant d'un patrimoine locatif social dans le ressort territorial de ces établissements de conclure pour trois ans un accord collectif intercommunal. Cet accord définit pour chaque organisme un engagement annuel quantifié d'attribution de logements aux personnes connaissant des difficultés économiques et sociales, notamment aux personnes et familles mentionnées au deuxième alinéa de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 dont les besoins ont été identifiés dans le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées. Il doit respecter la mixité sociale des villes et des quartiers. Il tient compte des capacités d'accueil et des conditions d'occupation des immeubles constituant le patrimoine des différents organismes, par secteur géographique. Il prévoit les moyens d'accompagnement et les dispositions nécessaires à la mise en œuvre et au suivi de ses objectifs. <i>L'accord, après agrément du représentant de l'État dans le département, se substitue, sur le territoire où il s'applique, à l'accord collectif départemental prévu à l'article L. 441-1-2.</i></p>	<p>—</p> <p>« Art. L. 441-1-1. - Après ...</p> <p>... de coopération intercommunale, <i>compétent en matière d'habitat et disposant d'un programme local de l'habitat adopté</i>, peut ...</p> <p>...de ses objectifs.</p>

Textes en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

« Cet accord prévoit la création d'une commission de coordination, présidée par le président de l'établissement public de coopération intercommunale. Cette commission est composée du représentant de l'Etat dans le département, des maires des communes membres de l'établissement public, de représentants des bailleurs sociaux présents sur le territoire de l'établissement public, de représentants du département, de représentants de tout organisme titulaire de droits de réservation et de représentants des associations agréées dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées oeuvrant dans le département. Cette commission a pour mission d'examiner les dossiers des demandeurs de logement social concernés par l'accord collectif intercommunal. Sans se substituer aux décisions des commissions d'attribution prévues à l'article L. 441-2, la commission de coordination émet des avis quant à l'opportunité d'une attribution d'un logement dans le parc social situé sur le territoire de l'établissement public. La commission se dote d'un règlement intérieur qui précise les modalités de son fonctionnement.

« Après agrément du représentant de l'Etat dans le département, l'accord collectif intercommunal se substitue, sur le territoire où il s'applique, à l'accord collectif départemental prévu à l'article L. 441-1-2. »

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Ce règlement tient compte des programmes locaux de l'habitat, communiqués au comité régional de l'habitat, des besoins évalués par le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées prévu à l'article 2 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement, des accords collectifs départementaux prévus à l'article L. 441-1-2 et, le cas échéant, des chartes intercommunales prévues à l'article L. 441-1-5.</p>	<p>« Lorsqu'au terme d'un délai de six mois suivant la proposition présentée par le président de l'établissement public de coopération intercommunale un organisme refuse de signer l'accord intercommunal, le président de l'établissement public de coopération intercommunale désigne à l'organisme des personnes prioritaires et fixe le délai dans lequel celui-ci est tenu de les loger. Les attributions s'imputent sur ses droits à réservation et, le cas échéant, sur les droits à réservation dont bénéficient l'État ou les communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale, avec l'accord respectivement du représentant de l'État dans le département ou du maire intéressé. Ces attributions sont prononcées en tenant compte de l'état de l'occupation du patrimoine de l'organisme au regard de la nécessaire diversité de la composition sociale de chaque quartier et de chaque commune. Ces dispositions s'appliquent jusqu'à la signature de l'accord intercommunal.</p>	<p>—</p> <p><i>(Alinéa sans modification)</i></p>
<p>En cas d'inobservation par un organisme des règles fixées par le règlement départemental, après épuisement des voies de conciliation et après mise en demeure, le représentant de l'Etat dans le département peut, pour une durée qui ne peut excéder un an, désigner un délégué spécial chargé de prononcer les attributions de logements au nom et pour le compte de l'organisme, dans le respect des règles et des conventions régulièrement signées.</p>	<p>« En cas de manquement de l'organisme aux engagements qu'il a pris dans le cadre de l'accord intercommunal, le président de l'établissement public de coopération intercommunale peut procéder à un nombre d'attributions équivalent au nombre de logements restant à attribuer en priorité aux personnes défavorisées mentionnées dans l'accord, après consultation des maires des communes intéressées. Ces attributions s'imputent dans les conditions mentionnées à l'alinéa précédent.</p>	<p><i>(Alinéa sans modification)</i></p>
	<p>« Si l'organisme fait obstacle aux attributions prononcées par le président de l'établissement public de coopération intercommunale, celui-ci saisit le représentant de l'État dans le département qui met en oeuvre les dispositions de l'article L. 441-1-3 »</p>	<p><i>(Alinéa sans modification)</i></p>

Textes en vigueur

—

Texte du projet de loi

—

III. - L'article L. 441-1-2 est
modifié comme suit :

Propositions de la Commission

—

III. - L'article L. 441-1-2 est *ainsi*
rédigé :

Textes en vigueur

Art. L. 441-1-2 - Des accords nationaux sont conclus entre l'Etat et les organisations nationales représentatives des organismes gestionnaires de logements sociaux dans le respect des principes définis à l'article L. 441.

Dans chaque département, le représentant de l'Etat dans le département conclut, tous les trois ans, après consultation des conférences intercommunales prévues à l'article L. 441-1-4 et du comité régional de l'habitat, un accord collectif avec les organismes disposant d'un patrimoine locatif social dans le département. Cet accord définit pour chaque organisme un engagement annuel quantifié d'attribution de logements aux personnes cumulant des difficultés économiques et sociales et visées dans le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées au sens de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 précitée. Cet engagement doit respecter la mixité sociale des villes et des quartiers. Il tient compte des capacités d'accueil et de l'occupation sociale des différents organismes, par secteur géographique.

Il est précisé et complété par les dispositions des chartes prévues à l'article L. 441-1-5. Il organise les moyens d'accompagnement et les dispositions nécessaires à la mise en oeuvre des objectifs ainsi définis.

Il définit des délais d'attente manifestement anormaux au regard des circonstances locales, au-delà desquels les demandes font l'objet d'un examen prioritaire, ainsi que les conditions de cet examen. A défaut, ces délais sont définis par arrêté du représentant de l'Etat dans le département.

Il tient compte des dispositions des protocoles d'occupation du patrimoine social, en vigueur à la date de publication de la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions, dans les conditions prévues à l'article 62 de cette loi.

Texte du projet de loi

1° Le premier, les troisième, quatrième et cinquième alinéas sont abrogés ;

2° Les mots : « après consultation des conférences intercommunales prévues à l'article L. 441-1-4 et du conseil départemental de l'habitat » sont remplacés par les mots : « après avis du comité responsable du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées ».

3° Le dernier alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée : « L'accord prévoit les moyens d'accompagnement et les dispositions nécessaires à la mise en oeuvre et au suivi des objectifs ainsi définis. »

Propositions de la Commission

« Art. L. 441-1-2. - Dans chaque département, le représentant de l'Etat dans le département conclut, tous les trois ans, après avis du comité responsable du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées, un accord collectif avec les organismes disposant d'un patrimoine locatif social dans le département. Cet accord définit pour chaque organisme un engagement annuel quantifié d'attribution de logements aux personnes connaissant des difficultés économiques et sociales, notamment aux personnes et familles mentionnées à l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 précitée dont les besoins ont été identifiés dans le plan départemental. Il doit respecter la mixité sociale des villes et des quartiers et tient compte des capacités d'accueil et des conditions d'occupation des immeubles constituant le patrimoine des différents organismes, par secteur géographique. Il prévoit les moyens d'accompagnement et les dispositions nécessaires à la mise en oeuvre et au suivi des objectifs ainsi définis. »

3° Supprimé

Textes en vigueur

Art. L. 441-1-4 - Lorsque la situation du logement le justifie au regard des objectifs de mixité sociale et d'accueil des personnes défavorisées, le représentant de l'Etat dans le département, après consultation de la commission départementale de la coopération intercommunale et du comité régional de l'habitat ainsi que, dans la région d'Ile-de-France, de la conférence régionale mentionnée à l'article L. 441-1-6, délimite des bassins d'habitat qui représentent des territoires cohérents d'intervention en matière de politique de logement et d'urbanisme. Il doit prendre en compte pour cette délimitation les structures de coopération intercommunale compétentes en matière d'urbanisme et de logement créées en application des dispositions de la cinquième partie du code général des collectivités territoriales, les périmètres des programmes locaux de l'habitat institués en application des articles L. 302-1 et suivants du présent code, lorsque ces derniers ont un caractère intercommunal et, le cas échéant, les bassins d'habitat délimités par le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées en application des dispositions de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 précitée ainsi que les conférences intercommunales du logement existantes à la date de publication de la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions.

Texte du projet de loi

IV. - L'article L. 441-1-4 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. L. 441-1-4. - Un arrêté du représentant de l'État dans le département détermine, au regard des circonstances locales et après avis du comité responsable du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées, les délais à partir desquels les personnes qui ont déposé une demande de logement locatif social peuvent saisir la commission de médiation prévue à l'article L. 441-2-3. »

Propositions de la Commission

IV. – (*Alinéa sans modification*)

« Art. L. 441-1-4. - Après avis du comité responsable du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées, *des établissements publics de coopération intercommunale ayant conclu un accord mentionné à l'article L. 441-1-1 et des représentants des bailleurs sociaux dans le département*, un arrêté du représentant de l'Etat dans le département détermine, au regard des circonstances locales, les délais ... L. 441-2-3. »

Textes en vigueur

—

Ceux-ci sont constitués par le territoire de plusieurs communes contiguës dont l'une au moins comprend une ou plusieurs zones urbaines sensibles, définies au 3 de l'article 42 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire, ou a plus de 5 000 habitants et comporte un parc de logements locatifs sociaux, tels que définis au sixième alinéa de l'article L. 2334-17 du code général des collectivités territoriales, représentant plus de 20 % des résidences principales au sens du II de l'article 1411 du code général des impôts. Ils peuvent également être constitués, à la demande de la majorité des maires concernés, par le territoire des communes agglomérées sur lequel existent d'importants déséquilibres de peuplement.

Les communes situées dans un bassin d'habitat ainsi délimité doivent créer une conférence intercommunale du logement dans un délai d'un an à compter de la publication de la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 précitée.

Lorsque le bassin d'habitat regroupe des communes situées dans des départements différents, sa délimitation est faite par les représentants de l'Etat dans les départements concernés, après consultation des commissions départementales de la coopération intercommunale et des comités régionaux de l'habitat. Toutefois, dans la région d'Ile-de-France, la délimitation des bassins d'habitat regroupant des communes situées dans des départements différents relève de la compétence du représentant de l'Etat dans la région après avis des commissions et comités susmentionnés ainsi que de la conférence régionale mentionnée à l'article L. 441-1-6.

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

Textes en vigueur

La conférence du logement rassemble, outre les maires des communes, un représentant du ou des conseils généraux concernés et le ou les représentants de l'Etat dans le ou les départements concernés, les représentants des établissements publics de coopération intercommunale concernés et compétents en matière de programme local de l'habitat, les bailleurs sociaux possédant ou gérant des logements dans le bassin d'habitat, les représentants des associations de locataires affiliées à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation, des représentants des associations agréées dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées, désignés par le représentant de l'Etat, et, lorsqu'ils sont titulaires de droits de réservation dans le bassin d'habitat, les organismes collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction.

Elle est présidée par le représentant des maires des communes intéressées désigné par ceux-ci. Toutefois, si la conférence intercommunale du logement ne s'est pas réunie dans le délai d'un an prévu au troisième alinéa, elle est présidée et, au besoin, préalablement créée par le ou les représentants de l'Etat dans le ou les départements concernés.

La conférence intercommunale délibère à la majorité de ses membres. Elle se réunit au moins une fois par an.

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

Textes en vigueur

En région d'Ile-de-France, toute commune comptant un nombre de logements locatifs sociaux tels que définis à l'article L. 302-5 supérieur à 20 % du total des résidences principales peut créer une conférence communale du logement. La conférence, présidée par le maire, rassemble le représentant de l'Etat dans le département, les bailleurs sociaux possédant ou gérant des logements dans la commune, les représentants des associations de locataires affiliées à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation, des représentants des associations agréées dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées, désignés par le représentant de l'Etat dans le département et, lorsqu'ils sont titulaires de droits de réservation dans la commune, les organismes collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction, ainsi qu'un représentant du conseil général. Elle se réunit au moins une fois par an.

Art L. 441-1-5 - L'organisme d'habitations à loyer modéré fixe par département les valeurs du coefficient de dépassement du plafond de ressources en fonction de l'importance de ce dépassement. Il peut également tenir compte dans la fixation de ce coefficient du nombre et de l'âge des personnes vivant au foyer.

Les valeurs maximales de ce coefficient sont fixées par décret en Conseil d'Etat. Elles ne peuvent être inférieures, pour les dépassements du plafond de ressources de 40 % et plus, à celles du coefficient prévu à l'article L. 441-8.

L'organisme fixe un seuil de dépassement du plafond de ressources en deçà duquel le supplément de loyer n'est pas exigible. Ce seuil ne peut ni être inférieur à 20 p. 100 ni excéder 40 p. 100.

Texte du projet de loi

V. - Les articles L. 441-1-5 et L. 441-1-6 sont abrogés.

Propositions de la Commission

V. - *(Sans modification)*

Textes en vigueur

Art. L. 441-1-6 - L'organisme d'habitations à loyer modéré fixe le montant par mètre carré habitable du supplément de loyer de référence en tenant compte de la qualité et de la situation géographique de l'immeuble ou du groupe d'immeubles.

Le montant moyen par mètre carré habitable des suppléments de loyer de référence est au moins égal à celui prévu à l'article L. 441-8. Ce montant minimal s'impose à chaque organisme d'habitations à loyer modéré pour ses logements situés dans une même zone et dans un même département.

Le montant du supplément de loyer de référence ne peut excéder des valeurs maximales définies par décret en Conseil d'Etat.

Art L. 441-2-1 - Les demandes d'attribution de logements sociaux sont faites auprès de services, organismes ou personnes morales dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat. Chaque demande fait l'objet d'un enregistrement départemental unique. Un numéro départemental est obligatoirement communiqué au demandeur par le service, l'organisme ou la personne morale qui a reçu la demande dans le délai maximum d'un mois à compter du dépôt de ladite demande. Lorsque le numéro départemental est communiqué par une personne morale autre qu'un bailleur, l'attestation délivrée au demandeur indique le ou les organismes bailleurs auxquels est transmis le dossier de demande de logement. Les modalités de transmission des dossiers de demande font l'objet d'une convention entre cette personne morale et les bailleurs concernés.

Texte du projet de loi

VI. - *Le premier alinéa de l'article L. 441-2-1 est complété par les dispositions suivantes :*

Propositions de la Commission

VI. - L'article L. 441-2-1 est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :

Textes en vigueur

—

Ce système d'enregistrement, géré conjointement par l'Etat et les bailleurs sociaux disposant de logements locatifs sociaux dans le département, a pour objet de garantir les droits du demandeur et d'assurer l'examen prioritaire des demandes qui n'ont pu être satisfaites dans les délais prévus au quatrième alinéa de l'article L. 441-1-2.

.....

Texte du projet de loi

—

« Sont également communiqués au demandeur le délai mentionné à l'article L. 441-1-4 au-delà duquel il peut saisir la commission de médiation prévue à l'article L. 441-2-3, ainsi que les modalités de cette saisine. »

VII. - L'article L. 441-2-3 est remplacé par les dispositions suivantes :

Propositions de la Commission

—

(Alinéa sans modification)

2° A la fin du deuxième alinéa, les mots : « au quatrième alinéa de l'article L. 441-1-2 » sont remplacés par les mots : « à l'article L. 441-1-4 ».

VII. – *(Alinéa sans modification)*

Textes en vigueur

—

Art. L. 441-2-3 - Dans chaque département est créée auprès du représentant de l'Etat dans le département une commission de médiation composée au plus de quatre représentants des organismes bailleurs, de deux représentants des associations de locataires et de deux représentants des associations agréées dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées, oeuvrant dans le département. Dans tous les cas, le nombre des représentants des bailleurs est égal à celui du total des représentants des associations visées ci-dessus. Cette commission reçoit, sur requête des demandeurs de logements locatifs sociaux répondant aux conditions réglementaires d'accès à ces logements, toutes réclamations relatives à l'absence d'offre de logement dans le délai fixé conformément aux dispositions de l'article L. 441-1-2. La commission de médiation émet un avis qu'elle adresse aux demandeurs, aux organismes bailleurs et aux collectivités locales concernés. Elle peut également en saisir le représentant de l'Etat dans le département. Lorsque le requérant est une personne défavorisée au sens de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 précitée, elle saisit le comité responsable du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées.

Texte du projet de loi

—

« Art. L. 441-2-3. - Dans chaque département est créée, auprès du représentant de l'État dans le département, une commission de médiation présidée par une personnalité qualifiée désignée par le président du tribunal de grande instance, composée de représentants du département, de représentants des organismes bailleurs, de représentants des associations de locataires et de représentants des associations agréées dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées, oeuvrant dans le département.

« Cette commission reçoit toute réclamation relative à l'absence de réponse à une demande de logement répondant aux conditions réglementaires d'accès à un logement locatif social dans le délai fixé en application de l'article L. 441-1-4. Elle reçoit, après requête formulée auprès du bailleur ou des bailleurs en charge de la demande, tous les éléments d'information sur la qualité du demandeur et sur les motifs justifiant l'absence de proposition.

Propositions de la Commission

—

« Art. L. 441-2-3. - Dans ...

...désignée par le *représentant de l'Etat dans le département*, composée de représentants du département, de représentants *des établissements publics de coopération intercommunale visés à l'article L. 441-1-1*, de représentants ...

... département.

(Alinéa sans modification)

Textes en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

« Dès lors que le représentant de l'État dans le département ou, le cas échéant, le délégataire des droits à réservation de ce dernier en vertu de l'article L. 441-1, est saisi du cas d'un demandeur dont la demande est considérée comme prioritaire par la commission de médiation, il peut désigner le demandeur à un organisme disposant de logements correspondant à la demande, en fixant le délai dans lequel celui-ci est tenu de le loger. Ces attributions s'imputent respectivement sur les droits à réservation dont bénéficient le représentant de l'État dans le département ou le délégataire de ces droits.

« Après avis de la commission, le représentant de l'État dans le département peut mettre en demeure un organisme bailleur de loger, dans un délai qu'il détermine, un demandeur hébergé ou logé temporairement dans un établissement ou un logement de transition, ou mal logé et reprenant une activité après une période de chômage de longue durée.

« L'attribution du logement correspondant s'impute sur les droits à réservation du représentant de l'État dans le département.

« En cas de refus de l'organisme d'obtempérer à la mise en demeure, le représentant de l'État dans le département procède à l'attribution d'un logement correspondant aux besoins du demandeur sur ses droits de réservation.

« Dès lors ...

... droits. Si l'organisme fait obstacle à ces attributions, il est fait application des dispositions de l'article L. 441-1-3.

Alinéa supprimé

Alinéa supprimé

Alinéa supprimé

Textes en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

« Lorsque ces droits ont été délégués dans les conditions prévues à l'article L. 441-1, le représentant de l'État demande au délégataire de procéder à la mise en demeure et, le cas échéant, à l'attribution du logement dans un délai qu'il détermine. En cas de refus du délégataire, le représentant de l'État dans le département se substitue à ce dernier.

« Si l'organisme fait obstacle à ces attributions, il est fait application des dispositions de l'article L. 441-1-3.

« Un décret en Conseil d'État fixe les conditions d'application du présent article. »

VIII. L'article L. 441-2-5 du code de la construction et de l'habitation est remplacé par les dispositions suivantes :

Alinéa supprimé

Alinéa supprimé

(Alinéa sans modification)

VIII. *(Sans modification)*

Textes en vigueur

Article L. 441-2-5 - Les bailleurs sociaux rendent compte des conditions de l'attribution des logements selon les dispositions suivantes :

1° Le règlement départemental prévu à l'article L. 441-1-1 définit les modalités de l'information du représentant de l'Etat dans le département au titre des logements qui lui sont réservés en vertu des conventions mentionnées à l'article L. 441-1 ; les collectivités territoriales et les conférences intercommunales du logement prévues à l'article L. 441-1-4 bénéficient des mêmes informations, pour les conventions qu'elles ont signées ;

2° Une fois par an, les bailleurs sociaux rendent compte, dans des conditions définies à l'accord collectif départemental mentionné à l'article L. 441-1-2, des résultats atteints au regard des objectifs quantifiés prévus audit accord et aux chartes qui en sont issues ; ce compte rendu est adressé au représentant de l'Etat dans le département et, pour les parties du parc de logements locatifs sociaux qui les concernent, aux maires des communes intéressées ainsi qu'à tous les maires du ou des bassins d'habitat concernés, et aux conférences prévues à l'article L. 441-1-4 ;

Texte du projet de loi

« *Art. L. 441-2-5.* - Dans des conditions précisées par le décret prévu à l'article L. 441-26, les bailleurs sociaux rendent compte, une fois par an, de l'attribution des logements locatifs sociaux au représentant de l'État dans le département et, pour les parties du parc de logements locatifs sociaux situés dans le ressort de leurs compétences, aux présidents des établissements publics de coopération intercommunale mentionnés à l'article L. 441-1-1 et aux maires des communes intéressées. »

Propositions de la Commission

Textes en vigueur

3° Une fois par an, les bailleurs sociaux établissent, dans des conditions fixées par l'accord collectif départemental mentionné à l'article L. 441-1-2, les informations statistiques distinguant notamment :

- a) Les demandes de logements qui leur ont été adressées ou transmises ;
- b) Les logements nouvellement mis en service ou remis en location ;
- c) Les logements restés vacants pendant plus de trois mois ;
- d) Les attributions prononcées ainsi que celles qui ont été proposées mais refusées par les demandeurs.

Ces informations sont communiquées au représentant de l'Etat dans le département et, pour les parties du parc de logements locatifs sociaux qui les concernent, aux maires des communes intéressées et aux conférences intercommunales prévues à l'article L. 441-1-4.

Le règlement départemental prévu à l'article L. 441-1-1 précise les conditions dans lesquelles les bailleurs sociaux non signataires de l'accord collectif départemental communiquent les informations énoncées ci-dessus.

Le représentant de l'Etat dans le département soumet au moins une fois par an au comité régional de l'habitat les principaux résultats des informations recueillies au titre du présent article. Ces résultats peuvent être consultés par toute personne en faisant la demande ;

4° Les maires d'arrondissement des communes de Paris, Marseille et Lyon bénéficient des mêmes informations que le maire de la commune pour les logements situés dans le ou les arrondissements où ils sont territorialement compétents.

Les dispositions du présent article sont applicables aux sociétés civiles immobilières mentionnées à l'article L. 441-2, pour leur parc de logements locatifs sociaux.

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

Textes en vigueur

—

Code général des collectivités territoriales

Art. L. 3444-6. - Dans les départements d'outre-mer, le conseil général est saisi pour avis, avant le 31 décembre de chaque année, des orientations générales de la programmation des aides de l'Etat au logement pour l'année suivante.

Ces orientations générales portent sur la répartition des aides par dispositif, d'une part, et la répartition des aides par bassin d'habitat au sens de l'article L. 441-1-4 du code de la construction et de l'habitation, d'autre part.

Le conseil régional peut être saisi pour avis sur ces orientations par le représentant de l'Etat dans le département. Dans le cas où il est saisi, le conseil régional doit rendre son avis au plus tard le 31 décembre de chaque année.

La présidence du conseil départemental de l'habitat est assurée par le président du conseil général.

Texte du projet de loi

—

Propositions de la Commission

—

IX. - Au deuxième alinéa de l'article L. 3444-6 du code général des collectivités territoriales, les mots : "au sens de l'article L. 441-1-4 du code de la construction et de l'habitation" sont supprimés.

Textes en vigueur

**Loi n° 98-657 d'orientation
relative à la lutte contre les exclusions**

Art. 62. - Il ne peut être conclu de nouveaux protocoles d'occupation du patrimoine social, tels qu'ils étaient prévus à l'article L. 441-2 du code de la construction et de l'habitation, après la publication de la présente loi. Les protocoles existants à cette date cessent de produire tout effet à compter de l'adoption définitive, dans les conditions prévues à l'article L. 441-1-5 du code de la construction et de l'habitation, d'une charte intercommunale portant sur le même territoire.

Art. 63. - Les chartes communales ou intercommunales mises en place avant la publication de la présente loi, notamment en application de l'article L. 442-2-1 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction issue de l'article 31 de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en oeuvre du pacte de relance pour la ville, cessent de produire tout effet à compter de l'adoption définitive, dans les conditions prévues à l'article L. 441-1-5 du code précité, d'une charte intercommunale portant sur le même territoire.

Texte du projet de loi

Article 10

La section 2 du chapitre I^{er} du titre IV du livre IV du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifiée :

Propositions de la Commission

X. - Les articles 62 et 63 de la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions sont abrogés.

Article 10

(Alinéa sans modification)

Textes en vigueur

Art. L. 441-3 - Les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent exiger des locataires des logements visés au premier alinéa de l'article L. 441-1 le paiement d'un supplément de loyer de solidarité en sus du loyer principal et des charges locatives dès lors qu'au cours du bail les ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer excèdent d'au moins 20 % les plafonds de ressources en vigueur pour l'attribution de ces logements. Ils doivent exiger le paiement d'un tel supplément dès lors qu'au cours du bail le dépassement du plafond de ressources est d'au moins 60 %.

Les ressources sont appréciées selon les modalités applicables en matière d'attribution des logements. Toutefois, les dernières ressources connues de l'ensemble des personnes vivant au foyer sont prises en compte sur demande du locataire qui justifie que ces ressources sont inférieures d'au moins 10 p. 100 à celles de l'année de référence. En outre, il est tenu compte de l'évolution de la composition familiale intervenue dans l'année en cours à la condition qu'elle soit dûment justifiée.

Les plafonds pris en compte sont ceux qui sont applicables à la date à laquelle le supplément de loyer est exigé.

Chaque organisme d'habitations à loyer modéré détermine, selon les conditions fixées ci-après, les modalités de calcul du montant du supplément de loyer de solidarité.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables dans les zones de revitalisation rurale telles que définies par la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire ainsi que dans les quartiers classés en zones urbaines sensibles, définies au 3 de l'article 42 de la même loi.

Texte du projet de loi

I. - À l'article L. 441-3, dans la première phrase du premier alinéa, les mots : « peuvent exiger » sont remplacés par le mot : « perçoivent ». La deuxième phrase du premier alinéa et le quatrième aliéna sont supprimés.

Propositions de la Commission

I. – *(Sans modification)*

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p>Art. L. 441-4 - Ce montant est plafonné lorsque, cumulé avec le montant du loyer principal, il excède 25 p.100 des ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer.</p>	<p>II. - Le second alinéa de l'article L. 441-4 et les articles L. 441-5, L. 441-6 et L. 441-7 du même code sont abrogés.</p>	<p>II. – <i>(Sans modification)</i></p>
<p>Art. L. 441-5 - L'organisme d'habitations à loyer modéré fixe par département les valeurs du coefficient de dépassement du plafond de ressources en fonction de l'importance de ce dépassement. Il peut également tenir compte dans la fixation de ce coefficient du nombre et de l'âge des personnes vivant au foyer.</p>		
<p>Les valeurs maximales de ce coefficient sont fixées par décret en Conseil d'Etat. Elles ne peuvent être inférieures, pour les dépassements du plafond de ressources de 40 % et plus, à celles du coefficient prévu à l'article L. 441-8.</p>		
<p>L'organisme fixe un seuil de dépassement du plafond de ressources en deçà duquel le supplément de loyer n'est pas exigible. Ce seuil ne peut ni être inférieur à 20 p. 100 ni excéder 40 p. 100.</p>		
<p>Art. L. 441-6 - L'organisme d'habitations à loyer modéré fixe le montant par mètre carré habitable du supplément de loyer de référence en tenant compte de la qualité et de la situation géographique de l'immeuble ou du groupe d'immeubles.</p>		
<p>Le montant moyen par mètre carré habitable des suppléments de loyer de référence est au moins égal à celui prévu à l'article L. 441-8. Ce montant minimal s'impose à chaque organisme d'habitations à loyer modéré pour ses logements situés dans une même zone et dans un même département.</p>		
<p>Le montant du supplément de loyer de référence ne peut excéder des valeurs maximales définies par décret en Conseil d'Etat.</p>		

Textes en vigueur

Art. L. 441-7 - L'organisme d'habitations à loyer modéré communique la délibération relative au mode de calcul du supplément de loyer au représentant de l'État dans le département du siège de l'organisme et à celui du lieu de situation des logements. A cette délibération sont annexés les éléments permettant le calcul du montant moyen par mètre carré des suppléments de loyer de référence.

Cette délibération devient exécutoire à l'expiration du délai d'un mois à compter de sa communication si, dans ce délai, le représentant de l'Etat dans le département du lieu de situation du logement concerné n'a pas demandé une seconde délibération, notamment eu égard au montant des loyers pratiqués dans le voisinage pour des immeubles ou groupes d'immeubles équivalents et dont les loyers sont fixés en application de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

La demande de seconde délibération est motivée. Elle est communiquée aux membres de l'organe délibérant de l'organisme d'habitations à loyer modéré préalablement à la seconde délibération. La seconde délibération est exécutoire dès que le représentant de l'Etat en a reçu communication.

Art. L. 441-8 - En l'absence de délibération exécutoire, le supplément de loyer appliqué par l'organisme d'habitations à loyer modéré est calculé par lui en fonction :

Texte du projet de loi

III. - L'article L. 441-8 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. L. 441-8. - Le supplément de loyer de solidarité appliqué par l'organisme d'habitations à loyer modéré est calculé par lui en fonction :

Propositions de la Commission

III. - *(Sans modification)*

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>- des valeurs du coefficient de dépassement du plafond de ressources déterminées par décret en Conseil d'Etat ; le seuil de dépassement du plafond de ressources prévu par ledit décret en deçà duquel le supplément de loyer n'est pas exigible est de 40 p. 100 ;</p>	<p>« - des valeurs du coefficient de dépassement du plafond de ressources déterminées par décret en Conseil d'État ;</p>	
<p>- du montant par mètre carré habitable du supplément de loyer de référence fixé par décret en Conseil d'Etat selon les zones géographiques tenant compte notamment de la population des agglomérations.</p>	<p>« - du montant par mètre carré habitable du supplément de loyer de référence fixé par décret en Conseil d'État selon les zones géographiques tenant compte du marché locatif. »</p>	
<p>Art L. 441-12 - Les dispositions de la présente section sont applicables de plein droit nonobstant toute convention contraire.</p>	<p>IV. - L'article L. 441-12 est remplacé par les dispositions suivantes :</p>	<p>IV. – (Alinéa sans modification)</p>
	<p>« Art. L. 441-12. - Les dispositions de la présente section sont applicables de plein droit <i>nonobstant toute convention contraire</i>. Toutefois, lorsqu'une convention globale de patrimoine a été signée entre l'État et un organisme en application de l'article L. 445-1 et que le cahier des charges de gestion sociale qu'elle comporte prévoit des conditions particulières pour le paiement d'un supplément de loyer de solidarité, ces stipulations s'appliquent pendant la durée prévue par la convention. »</p>	<p>« Art. L. 441-12. - Les dispositions de la présente section sont applicables de plein droit. Toutefois, lorsqu'une convention globale a été signée entre l'Etat, un organisme <i>et, le cas échéant, un établissement public de coopération intercommunale ou un département</i>, en application de l'article L. 445-1, et que le cahier des charges de gestion sociale qu'elle comporte prévoit des conditions particulières pour le paiement d'un supplément de loyer de solidarité, ces stipulations s'appliquent pendant la durée de la convention.</p>
	<p>V. - Le premier alinéa de l'article L. 441-14 est remplacé par les dispositions suivantes :</p>	<p>« En outre, une convention signée entre le représentant de l'Etat dans le département, les bailleurs sociaux ainsi que le département ou les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de logement et disposant d'un programme local de l'habitat adopté peut déroger aux valeurs définies dans les décrets visés à l'article L. 441-8. Cette convention peut adapter, pour des secteurs géographiques déterminés, les paramètres de calcul du supplément de loyer de solidarité. »</p>
		<p>V. – (Sans modification)</p>

Textes en vigueur

Art. L. 441-14 - Par dérogation aux articles L. 441-3, L. 441-13, L. 472-1-2 et L. 481-3, les dispositions de la présente section ne sont pas applicables aux logements financés à compter du 5 janvier 1977 au moyen de prêts locatifs aidés par l'Etat accordés par le Crédit foncier de France, aux logements financés au moyen de prêts conventionnés des banques et établissements financiers et, dans les départements d'outre-mer, aux immeubles à loyer moyen.

.....
Loi n° 96-162 du 4 mars 1996 relative au supplément de loyer de solidarité

Art. 3. - A titre transitoire, les renseignements visés à l'article L. 441-9 du code de la construction et de l'habitation détenus par les organismes d'habitations à loyer modéré à partir d'enquêtes réalisées au deuxième semestre de 1995 et portant sur les ressources de l'année 1994 peuvent être pris en compte pour le calcul du supplément de loyer de solidarité perçu en 1996.

Art. 4. - Les dispositions de l'article L. 442-1-2 du code de la construction et de l'habitation, dans leur rédaction issue du I ci-dessus, sont applicables aux délibérations relatives aux loyers dont la transmission interviendra à compter du 1er octobre 1996.

Art. 11. - Pour l'application de l'article L. 441-3 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction antérieure à la présente loi, les plafonds de ressources fixés pour l'attribution du logement à loyer modéré sont ceux en vigueur à la date à laquelle le supplément de loyer est exigé. Cette disposition présente un caractère interprétatif.

Art. 13. - Les dispositions de la section 2 du chapitre Ier du titre IV du livre IV du code de la construction et de l'habitation entreront en vigueur à la date qui sera fixée par le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article L. 441-15 du même code et, au plus tard, dans un délai de quatre mois à compter de la

Texte du projet de loi

« Par dérogation aux articles L. 441-3, L. 441-13, L. 472-1-2 et L. 481-3, les dispositions de la présente section ne sont pas applicables aux logements financés au moyen de prêts conventionnés des banques et établissements financiers, appartenant aux bailleurs autres que les organismes d'habitations à loyer modéré et, dans les départements d'outre-mer, aux immeubles à loyer moyen. »

Propositions de la Commission

VI. - Les articles 3, 4, 11 et 13 de la loi n° 96-162 du 4 mars 1996 relative au supplément de loyer de solidarité sont abrogés.

Textes en vigueur

publication de la présente loi.

Toutefois, les dispositions de l'article L. 441-8 relatives à l'absence de délibération exécutoire n'entreront en vigueur qu'à l'expiration du troisième mois suivant la date d'entrée en vigueur prévue au premier alinéa du présent article.

Les dispositions de l'article L. 441-9 sont applicables dès la publication de la présente loi.

Les barèmes établis en application de l'article L. 441-3 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction antérieure à la présente loi cesseront d'avoir effet lorsque la délibération prévue à l'article L. 441-7 du même code sera exécutoire et au plus tard à l'expiration du troisième mois suivant la date d'entrée en vigueur prévue au premier alinéa du présent article.

Code de la construction et de l'habitation

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

CHAPITRE VI

DISPOSITIONS EN FAVEUR DES PLUS DÉFAVORISÉS

Article additionnel avant l'article 11

Textes en vigueur

Art. L. 633-1. - Un logement-foyer, au sens du présent chapitre, est un établissement destiné au logement collectif à titre de résidence principale de personnes dans des immeubles comportant à la fois des locaux privatifs meublés ou non et des espaces collectifs.

Art. - L. 633-4. - Dans chaque établissement mentionné à l'article L. 633-1, il est créé un conseil de concertation.

Il est composé de représentants du gestionnaire ou, le cas échéant, du propriétaire et, en nombre au moins égal, de résidents désignés par le comité de résidents du foyer ou, à défaut de l'existence de ce dernier, de représentants des personnes logées.

Les membres du conseil de concertation peuvent être assistés de toute personne dont la compétence est jugée utile.

Le conseil se réunit à la demande ou du propriétaire, ou du gestionnaire, ou des représentants des personnes logées au moins une fois par an.

Les membres du conseil sont consultés notamment sur l'élaboration et la révision du règlement intérieur, préalablement à la réalisation de travaux, et sur tout projet et organisation, dont la gestion des espaces collectifs, susceptibles d'avoir une incidence sur les conditions de logement et de vie des occupants.

Le conseil doit être mis en place au plus tard dans l'année qui suit la parution de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application des articles L. 633-1 à L. 633-3 et du présent article, notamment la durée du préavis en cas de résiliation du contrat.

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

I - A la fin de l'article L.633-1 du code de la construction et de l'habitation, les mots : "espaces collectifs" sont remplacés par les mots : "locaux communs affectés à la vie collective".

II - L'article L. 633-4 du même code est modifié comme suit :

1° Le deuxième alinéa est ainsi rédigé :

« Il est composé de représentants du gestionnaire et, s'il est distinct du gestionnaire, du propriétaire, et, en nombre au moins égal, de représentants des personnes logées. » ;

2° Le troisième alinéa est supprimé ;

3° Dans le cinquième alinéa, les mots : "espaces collectifs" sont remplacés par les mots : "espaces communs" ;

4° Dans le sixième alinéa, les mots : "de la parution de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée" sont remplacés par les mots : "de la publication de la loi n°...du... portant engagement national pour le logement" ;

5° Le dernier alinéa est supprimé.

Textes en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

Art. L. 633-5. - Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas aux logements meublés soumis au chapitre II du titre III du livre VI du présent code.

Code de la sécurité sociale

III - Après l'article L. 633-4 du même code, il est inséré un article L. 633-4-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 633-4-1. - Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application des articles L. 633-1 à L. 633-4, la durée du préavis en cas de résiliation du contrat et les conditions dans lesquelles une personne logée, dans les termes prévus au premier aliéna de l'article L. 633-2, peut héberger des tiers, ainsi que le nombre minimal de résidents à partir duquel est créé un conseil de concertation et le nombre minimal de résidents à partir duquel les représentants des résidents sont élus. »

IV - L'article L. 633-5 du même code est ainsi rédigé :

« Art. L. 633-5 - Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas :

« - aux logements meublés soumis au chapitre II du titre III du livre VI du présent code ;

« - aux résidences avec services sous le statut de la copropriété régies par la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;

« - aux résidences avec services dont les personnes logées sont titulaires d'un bail d'habitation ;

« - aux établissements inscrits au registre du commerce et des sociétés.

« Les dispositions des articles L. 633-4 et L. 633-4-1 ne s'appliquent pas aux établissements sociaux et médico-sociaux au sens de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles. »

Article additionnel avant l'article 11

Textes en vigueur

—
Art. L. 542-5-1. - La prise en compte des ressources peut faire l'objet de dispositions spécifiques, lorsque le demandeur est âgé de moins de vingt-cinq ans et qu'il bénéficie d'un contrat de travail autre qu'un contrat à durée indéterminée.

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

I. - *Le code de la sécurité sociale est ainsi modifié :*

1° *L'article L. 542-5-1 est complété par un alinéa ainsi rédigé :*

"L'allocation de logement est versée mensuellement. Les personnes remplissant les conditions de l'aide ne peuvent en être privées. Au cas où l'allocation mensuelle est d'un montant inférieur à un seuil fixé par décret, elle peut être versée par trimestre échu."

2° *Après l'article L. 831-4-1, il est inséré un article L. 831-4-2 ainsi rédigé :*

"Art. L. 831-4-2. - L'allocation de logement est versée mensuellement. Les personnes remplissant les conditions de l'aide ne peuvent en être privées. Au cas où l'allocation mensuelle est d'un montant inférieur à un seuil fixé par décret, elle peut être versée par trimestre échu."

Textes en vigueur

Code de la construction et de l'habitation

Art. 351-3-1. - I. - L'aide personnalisée au logement est due à partir du premier jour du mois civil suivant celui au cours duquel les conditions d'ouverture du droit sont réunies.

Toutefois, cette aide est due à l'occupant d'un logement-foyer de jeunes travailleurs ou à l'occupant de certains logements-foyers répondant à des conditions fixées par décret à partir du premier jour du premier mois civil pour lequel cet occupant acquitte l'intégralité de la redevance mensuelle prévue par le titre d'occupation, sous réserve que les autres conditions d'ouverture du droit soient réunies à cette date.

De la même façon, les dispositions prévues au premier alinéa ne s'appliquent pas aux personnes dont le logement a fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril lorsque, dans les conditions définies au premier alinéa de l'article L. 521-2, elles reprennent le paiement du loyer ou de toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation de ce logement ou lorsqu'elles sont relogées.

Lorsque les conditions d'ouverture du droit sont réunies antérieurement à la date de la demande, l'aide n'est due que dans la limite des trois mois précédant celui au cours duquel la demande est déposée.

II. - L'aide personnalisée au logement cesse d'être due à partir du premier jour du mois civil au cours duquel les conditions d'ouverture du droit cessent d'être réunies.

Toutefois, cette aide cesse d'être due à l'occupant des logements-foyers mentionnés au I le premier jour du mois civil suivant le dernier mois pour lequel cet occupant acquitte l'intégralité de la redevance mensuelle prévue par le titre d'occupation.

Par dérogation aux deux alinéas

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

II. – L'article L. 351-3-1 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

Textes en vigueur

—
précédents, le droit à l'aide personnalisée au logement est éteint à partir du premier jour du mois civil suivant celui au cours duquel survient le décès du bénéficiaire.

III. - Les changements de nature à modifier les droits à l'aide personnalisée prennent effet et cessent de produire leurs effets selon les règles respectivement définies pour l'ouverture et l'extinction des droits prévus au premier alinéa du I et du II, sauf en cas de décès du conjoint du bénéficiaire ou d'une personne à charge, auquel cas ils prennent effet le premier jour du mois civil suivant le décès.

Toutefois, les dispositions du I et du II ne peuvent avoir pour effet d'interrompre le droit à l'aide personnalisée au logement ou, le cas échéant, aux allocations de logement visées aux articles L. 542-1 et L. 831-1 du code de la sécurité sociale. Les dispositions du premier alinéa du I ne s'appliquent pas aux personnes qui, hébergées par un organisme logeant à titre temporaire des personnes défavorisées et bénéficiant de l'aide prévue à l'article L. 851-1 du code de la sécurité sociale, accèdent à un logement ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement. Dans ce cas, l'aide est due à compter du premier jour du mois civil au cours duquel les conditions d'ouverture du droit sont réunies.

**Code de l'action sociale
et des familles**

Texte du projet de loi

—
Article 11

Propositions de la Commission

—
"L'aide personnalisée au logement est versée mensuellement. Les personnes remplissant les conditions de l'aide ne peuvent en être privées. Au cas où l'allocation mensuelle est d'un montant inférieur à un seuil fixé par décret, elle peut être versée par trimestre échu."

Article 11

Textes en vigueur

Art. L. 115-3 - Dans les conditions fixées par la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement, toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, au regard notamment de son patrimoine, de l'insuffisance de ses ressources ou de ses conditions d'existence, a droit à une aide de la collectivité pour disposer de la fourniture d'eau, d'énergie et de services téléphoniques dans son logement.

En cas de non-paiement des factures, la fourniture d'énergie, d'eau ainsi que d'un service téléphonique restreint est maintenue jusqu'à ce qu'il ait été statué sur la demande d'aide. Le service téléphonique restreint comporte la possibilité, depuis un poste fixe, de recevoir des appels ainsi que de passer des communications locales et vers les numéros gratuits, et d'urgence.

**Ordonnance n° 2005-655 du 8 juin
2005 relative au logement et à la
construction**

Texte du projet de loi

L'article L. 115-3 du code de l'action sociale et des familles est complété par l'alinéa suivant :

« Du 1^{er} novembre de chaque année au 15 mars de l'année suivante, les distributeurs d'électricité, de gaz et d'eau ne peuvent procéder à l'interruption, pour non paiement des factures, de la fourniture d'électricité, de gaz et d'eau aux personnes ou familles mentionnées au premier alinéa que si les services sociaux compétents, informés au préalable par le distributeur, ne sont pas opposés à la mesure. »

Propositions de la Commission

(Alinéa sans modification)

« Du 1^{er} novembre de chaque année au 15 mars de l'année suivante, les *fournisseurs* d'électricité, de gaz et d'eau ne peuvent procéder à l'interruption, pour non paiement des factures, de la fourniture d'électricité, de gaz et d'eau aux personnes ou familles mentionnées au premier alinéa *bénéficiant ou ayant bénéficié d'une aide du fonds de solidarité pour le logement dans les douze derniers mois.* »

TITRE III

*DIVERSES DISPOSITIONS RELATIVES
AU LOGEMENT ET À LA COHÉ-
SION SOCIALE*

CHAPITRE I

*DISPOSITIONS RELATIVES À LA
CONSTRUCTION*

Textes en vigueur

Art. 19. - I. - Les deuxième et troisième alinéas de l'article L. 1334-5 du code de la santé publique sont abrogés.

II. - L'article L. 1334-6 du même code est remplacé par les dispositions suivantes :

« Le constat mentionné à l'article L. 1334-5 est produit, lors de la vente de tout ou partie de l'immeuble à usage d'habitation construit avant le 1er janvier 1949, dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 à L. 271-6 du code de la construction et de l'habitation. »

III. - La deuxième phrase de l'article L. 1334-7 du même code est supprimée.

Art. 29. -

II. - Les autorisations définitives accordées sur le fondement du même article L. 631-7 avant l'entrée en vigueur de la présente ordonnance et qui ont donné lieu à compensation effective, sont attachées au local et non à la personne.

Code de la sécurité sociale

Art. L. 553-4. -

III. - Lorsque l'organisme payeur a versé une allocation indue et que le bailleur ou le prêteur justifie avoir procédé à la déduction prévue au dernier alinéa du II, le trop-perçu est recouvré, suivant le cas, auprès du locataire ou de l'emprunteur.

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

Article additionnel après l'article 11

I – L'ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 relative au logement et à la construction est ratifiée sous réserve des modifications suivantes :

1° Le III de l'article 19 est ainsi rédigé :

"III. - La deuxième phrase du premier alinéa de l'article L. 1334-7 du même code est supprimée."

2° Au II de l'article 29, les mots : ", à compter de cette entrée en vigueur," sont insérés après les mots : "sont attachés".

II – Au premier alinéa du III de l'article L. 553-4 du code de la sécurité sociale, les mots : ", suivant le cas, auprès du locataire ou de l'emprunteur" sont remplacés par les mots : "auprès de l'allocataire".

Textes en vigueur

Art. L. 834-1. - Le financement de l'allocation de logement relevant du présent titre et des dépenses de gestion qui s'y rapportent est assuré par le fonds national d'aide au logement mentionné à l'article L. 351-6 du code de la construction et de l'habitation.

Pour concourir à ce financement, les employeurs sont assujettis à :

1° Une cotisation assise sur les salaires plafonnés et recouvrée selon les règles applicables en matière de sécurité sociale ;

2° Une contribution calculée par application d'un taux de 0,40 % sur la totalité des salaires et recouvrée suivant les règles applicables en matière de sécurité sociale.

Les employeurs occupant moins de vingt salariés, l'Etat, les collectivités locales, leurs établissements publics administratifs et les employeurs relevant du régime agricole au regard des lois sur la sécurité sociale ne sont pas soumis à la contribution mentionnée au 2°. Les dispositions du cinquième alinéa de l'article L. 620-10 du code du travail s'appliquent au calcul de l'effectif mentionné au présent article.

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

III – L'article L. 834-1 du code de la sécurité sociale est ainsi rédigé :

« Art. L. 834-1. - Le financement de l'allocation de logement relevant du présent titre et des dépenses de gestion qui s'y rapportent est assuré par le fonds national d'aide au logement mentionné à l'article L. 351-6 du code de la construction et de l'habitation.

« Pour concourir à ce financement, les employeurs sont assujettis à :

« 1° Une cotisation assise sur les salaires plafonnés et recouvrée selon les règles applicables en matière de sécurité sociale ;

« 2° Une contribution calculée par application d'un taux de 0,40 % sur la totalité des salaires et recouvrée suivant les règles applicables en matière de sécurité sociale.

« Les employeurs occupant moins de vingt salariés, l'Etat, les collectivités locales, leurs établissements publics administratifs et les employeurs relevant du régime agricole au regard des lois sur la sécurité sociale ne sont pas soumis à la contribution mentionnée au 2°. Les dispositions du cinquième alinéa de l'article L. 620-10 du code du travail s'appliquent au calcul de l'effectif mentionné au présent article. »

Textes en vigueur

Art. L. 835-2. - La créance du bénéficiaire de l'allocation de logement est incessible et insaisissable.

L'allocation de logement est versée à l'allocataire, sauf dans les cas suivants où elle est versée soit au prêteur lorsque l'allocataire est propriétaire, soit au bailleur du logement lorsque l'allocataire est locataire :

1° L'allocataire est locataire d'un logement compris dans un patrimoine d'au moins dix logements, dont le propriétaire ou le gestionnaire est un organisme d'habitations à loyer modéré, une société d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux ou l'un des organismes suivants : l'Entreprise minière et chimique et les sociétés à participation majoritaire de l'Entreprise minière et chimique, les sociétés à participation majoritaire des Charbonnages de France et l'établissement public du gestion immobilière du Nord - Pas-de-Calais et les sociétés à participation majoritaire de cet établissement ;

.....
Lorsque l'organisme payeur a versé une allocation indue et que le bailleur ou le prêteur justifie avoir procédé à la déduction prévue à l'alinéa précédent, le trop-perçu est recouvré auprès, suivant le cas, du locataire ou de l'emprunteur.

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

IV – L'article L. 835-2 du code de la sécurité sociale est ainsi modifié :

1° A la fin du troisième alinéa (1°), les mots : « du gestion » sont remplacés par les mots : « de gestion » ;

2° A la fin du dernier alinéa, les mots : « , suivant le cas, du locataire ou de l'emprunteur » sont remplacés par les mots : « de l'allocataire ».

Textes en vigueur

Code de la construction et de l'habitation

Art. L. 321-10. - La convention et leurs avenants sont publiés au bureau des hypothèques ou inscrits au livre foncier.

Art. L. 133-5. - Lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de termites sont identifiés, un arrêté préfectoral, pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux, délimite les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme.

En cas de démolition totale ou partielle d'un bâtiment situé dans ces zones, les bois et matériaux contaminés sont incinérés sur place ou traités avant tout transport si leur destruction par incinération sur place est impossible. La personne qui a procédé à ces opérations en fait la déclaration en mairie.

Art. L. 134-6. - En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz naturel réalisée depuis plus de quinze ans, un état de cette installation en vue d'évaluer les risques pouvant compromettre la sécurité des personnes est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 à L. 271-6.

Art. L. 271-3. - Les dispositions du présent chapitre ne sont pas applicables aux ventes par adjudication réalisées en la forme authentique.

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

V – A l'article L. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, le mot : « leurs » est remplacé par le mot : « ses ».

VI – Au premier alinéa de l'article L. 133-5 du même code, le mot : "intéressés" est inséré après les mots : "conseils municipaux".

VII – A l'article L. 134-6 du même code, les mots : « gaz naturel » sont remplacés par le mot : "gaz".

VIII - Il est créé au chapitre unique du titre VII du livre deuxième du même code une section 1 intitulée : "Dispositions générales" comprenant les articles L. 271-1 à L. 271-3 et une section 2 intitulée : "Dossier de diagnostic technique" comprenant les articles L. 271-4 à L. 271-6.

IX - A l'article L. 271-3 du même code, les mots : "du présent chapitre" sont remplacés par les mots : "de la présente section".

Textes en vigueur

Art. L. 271-4. - I. - En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, un dossier de diagnostic technique, fourni par le vendeur, est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En cas de vente publique, le dossier de diagnostic technique est annexé au cahier des charges.

.....
4° L'état de l'installation intérieure de gaz naturel prévu à l'article L. 134-6 du présent code ;

Code de la santé publique

Art. L. 1334-6 - Le constat mentionné à l'article L. 1334-5 est produit, lors de la vente de tout ou partie de l'immeuble à usage d'habitation construit avant le 1er janvier 1949, dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 à L. 271-6 du code de la construction et de l'habitation.

Code de la construction et de l'habitation

Art. L. 631-7 -

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

X – Au sixième alinéa (4°) de l'article L. 271-4 du même code, les mots : « gaz naturel » sont remplacés par le mot : « gaz ».

XI – A l'article L. 1334-6 du code de la santé publique, les mots : "de l'immeuble" sont remplacés par les mots : "d'un immeuble".

XII – L'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° La dernière phrase du troisième alinéa est ainsi rédigée :

Textes en vigueur

Pour l'application du présent chapitre, un local est réputé à usage d'habitation s'il était affecté à cet usage au 1er janvier 1970. Cette affectation peut être établie par tout mode de preuve. Les locaux construits postérieurement au 1er janvier 1970 sont réputés avoir l'usage pour lequel la construction a été autorisée.

Toutefois, lorsqu'une autorisation administrative subordonnée à une compensation a été accordée après la date de référence pour changer l'usage d'un local mentionné à l'alinéa précédent, le local autorisé à changer d'usage et le local ayant servi de compensation sont réputés avoir l'usage résultant de l'autorisation.

Sont nuls de plein droit tous accords ou conventions conclus en violation du présent article.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux locaux appartenant à une personne publique, affectés à un autre usage que l'habitation à la date de leur cession et dont le produit de la cession donne lieu au versement d'une recette non fiscale au profit du budget de l'Etat. Elles demeurent inapplicables aux locaux qui auront fait l'objet d'une telle cession.

Art. L. 651-2 - Toute personne qui enfreint les dispositions de l'article L. 631-7 ou qui ne se conforme pas aux conditions ou obligations imposées en application dudit article est condamnée à une amende civile de 22 500 euros.

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

« Les locaux construits ou qui ont fait l'objet de travaux ayant eu pour conséquence d'en changer la destination, postérieurement au 1er janvier 1970, sont réputés avoir l'usage pour lequel la construction ou les travaux ont été autorisés. »

2° Au quatrième alinéa, les mots : « la date de référence » sont remplacés par les mots : « le 1er janvier 1970 ».

3° Le dernier alinéa est supprimé.

XIII – Le premier alinéa de l'article L. 651-2 du même code est ainsi rédigé :

« Toute personne qui enfreint les dispositions de l'article L. 631-7 ou qui ne se conforme pas aux conditions ou obligations imposées en application de cet article est condamnée à une amende de 25.000 euros. Le juge ordonne le retour à l'habitation des locaux transformés sans autorisation et à l'expiration du délai accordé prononce une astreinte pouvant aller jusqu'à 1.000 euros par jour et par mètre carré utile des locaux irrégulièrement transformés. »

Textes en vigueur

—

Art. L 651-3 - Quiconque a, pour l'une quelconque des déclarations prévues aux titres Ier (chapitre II), II (chapitre Ier), III et IV du présent livre, à l'exclusion des articles L. 612-1, L. 631-1 à L. 631-6, L. 641-12 et L. 641-14, ou par les textes pris pour leur application, sciemment fait de fausses déclarations, quiconque a, à l'aide de manoeuvres frauduleuses, dissimulé ou tenté de dissimuler les locaux soumis à déclaration, est passible d'un emprisonnement d'un an et d'une amende de 6 000 euros ou de l'une de ces deux peines seulement.

En cas de récidive, l'amende est portée de 12 000 euros. Le tribunal correctionnel prononce, en outre, la résiliation du bail et l'expulsion des locataires irrégulièrement installés.

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

—

XIV – Aux premier et deuxième alinéas de l'article L. 651-3 du même code, les sommes : "6.000 €" et "12.000 €" sont remplacés respectivement par les sommes : "8 000 à 80.000 €" et "120.000 à 160.000 €".

Textes en vigueur

**Loi n° 99-471 du 8 juin 1999
tendant à protéger les acquéreurs et
propriétaires d'immeubles contre les
termites et autres insectes xylophages**

Art. 2 - Dès qu'il a connaissance de la présence de termites dans un immeuble bâti ou non bâti, l'occupant de l'immeuble contaminé en fait la déclaration en mairie. A défaut d'occupant, cette déclaration incombe au propriétaire. La déclaration incombe au syndicat des copropriétaires en ce qui concerne les parties communes des immeubles soumis aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Art. 3 - Lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de termites sont identifiés, un arrêté préfectoral, pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux intéressés, délimite les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme.

En cas de démolition totale ou partielle d'un bâtiment situé dans ces zones, les bois et matériaux contaminés par les termites sont incinérés sur place ou traités avant tout transport si leur destruction par incinération sur place est impossible. La personne qui a procédé à ces opérations en fait la déclaration en mairie.

Art. 4 - Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions dans lesquelles sont faites les déclarations prévues aux articles 2 et 3 ainsi que les sanctions dont sont passibles les personnes physiques ou morales qui n'ont pas satisfait à l'obligation de déclaration ou à l'obligation d'incinération ou de traitement des bois et matériaux contaminés. Il fixe en outre les mesures de publicité de l'arrêté préfectoral prévu à l'article 3.

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

XV – Les articles 2, 3, 4, 8 et 9 de la loi n° 99-471 du 8 juin 1999 tendant à protéger les acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites et autres insectes xylophages sont abrogés.

Textes en vigueur

—

Art. 8 - En cas de vente d'un immeuble bâti situé dans une zone délimitée en application de l'article 3, la clause d'exonération de garantie pour vice caché prévue à l'article 1643 du code civil, si le vice caché est constitué par la présence de termites, ne peut être stipulée qu'à la condition qu'un état parasitaire du bâtiment soit annexé à l'acte authentique constatant la réalisation de la vente. L'état parasitaire doit avoir été établi depuis moins de trois mois à la date de l'acte authentique.

Un décret en Conseil d'Etat fixe le contenu de l'état parasitaire.

Art. 9 - Les fonctions d'expertise ou de diagnostic sont exclusives de toute autre activité de traitement préventif, curatif ou d'entretien de lutte contre les termites.

Texte du projet de loi

—

Propositions de la Commission

—

Textes en vigueur

Code général des impôts

Art. 1384 C -
II. - Sont exonérés de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant une durée de quinze ans les logements détenus, directement ou indirectement par le biais d'une filiale à participation majoritaire, par l'Etablissement public de gestion immobilière du Nord - Pas-de-Calais créé par l'article 191 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains lorsque ces logements sont améliorés au moyen d'une aide financière de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat et qu'ils font l'objet d'une convention avec l'Etat fixant les conditions de leur occupation et le niveau de ressources auquel est soumise leur attribution dans des conditions définies par décret. L'exonération de quinze ans est applicable à compter de l'année qui suit celle de l'achèvement des travaux d'amélioration pour les logements dont lesdits travaux sont achevés depuis le 1er juillet 2004. La durée de l'exonération est portée à vingt-cinq ans lorsque la décision de subvention intervient entre le 1er juillet 2004 et le 31 décembre 2009.

Pour bénéficier de l'exonération, le propriétaire doit satisfaire aux obligations déclaratives prévues au I pour les immeubles mentionnés au 4° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation. La déclaration doit préciser la date de décision et de versement de subvention par l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat ainsi que la date d'achèvement des travaux d'amélioration.

Code de la construction et de l'habitation

Livre II
Titre IV

Dispositions communes diverses

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

XVI – Dans la première phrase du premier alinéa du II de l'article 1384 C du code général des impôts, les mots : « une convention avec l'Etat » sont remplacés par les mots : « une convention avec cette Agence ».

Article additionnel après l'article 11

I. - L'intitulé du titre VI du livre II du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé : « Ventes d'immeubles à construire ou à rénover ».

Textes en vigueur —	Texte du projet de loi —	Propositions de la Commission —
Chapitre unique		<p data-bbox="1021 358 1489 459"><i>II. - Le chapitre unique du titre VI du livre II du même code est ainsi rédigé :</i></p> <p data-bbox="1021 459 1489 548"><i>"Chapitre Ier "Ventes d'immeubles à construire ».</i></p> <p data-bbox="1021 582 1489 683"><i>III. - Le titre VI du livre II du même code est complété par un chapitre ainsi rédigé :</i></p> <p data-bbox="1021 683 1489 750"><i>« Chapitre II « Ventes d'immeubles à rénover</i></p> <p data-bbox="1021 772 1489 1153"><i>« Art. L. 262-1. - La vente d'immeuble à rénover est celle par laquelle le vendeur d'un immeuble bâti ou d'une partie d'immeuble bâti, à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, transfère immédiatement ses droits à l'acquéreur et, dans un délai déterminé par le contrat, réalise, à fait réaliser ou procure des travaux et exige le versement de sommes d'argent ou de dépôt de fonds avant l'achèvement des travaux.</i></p> <p data-bbox="1021 1187 1489 1377"><i>« Les travaux d'agrandissement ou de restructuration complète de l'immeuble, assimilables à une reconstruction, sont exclus de ce contrat et relèvent des seules dispositions des articles L. 261-1 et suivants.</i></p> <p data-bbox="1021 1377 1489 1601"><i>« Le contrat mentionné au premier alinéa est soumis aux dispositions relatives à la vente d'immeubles existants, et notamment à celles du titre VI du livre III du code civil, sous réserve de l'application des articles L. 262-2 à L. 262-10.</i></p>

Textes en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

« Art. L. 262-2. - Le vendeur d'un immeuble à rénover demeure maître d'ouvrage jusqu'à la réception des travaux.

« La réception des travaux est effectuée pour l'ensemble des travaux à une date unique qui constitue le point de départ des garanties mentionnées à l'alinéa suivant.

« Le vendeur est tenu, pour les travaux mentionnés au premier alinéa de l'article L. 262-1, par les garanties prévues par les articles L. 111-13, L. 111-15 et L. 111-16, dès lors que les travaux entrent dans le champ d'application de ces textes.

« Art L. 262-3. - Le vendeur convoque le syndic représentant le syndicat des copropriétaires et tous les acquéreurs en vue de constater, par écrit, l'achèvement des travaux. Cet acte vaut livraison des travaux. La livraison des travaux constitue le point de départ des délais mentionnés à l'alinéa suivant.

« Le syndic ou l'acquéreur doit dénoncer au vendeur les vices ou les défauts de conformité apparents affectant les travaux mentionnés au premier alinéa de l'article L. 262-1 dans un délai d'un mois après leur livraison. L'action en réparation des vices ou des défauts de conformité ainsi dénoncés doit être intentée par le syndic ou l'acquéreur dans le délai d'un an après la livraison.

« Art. L. 262-4. - Tout contrat mentionné au premier alinéa de l'article L. 262-1 doit, à peine de nullité, être conclu par acte authentique.

« Ce contrat précise :

« a) La description, les caractéristiques de l'immeuble ou de la partie d'immeuble vendu et en particulier la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction du lot en application de l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;

« b) La description des travaux à réaliser sur les parties communes et sur les parties privatives ;

« c) Le prix ;

Textes en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

« d) Le délai de réalisation des travaux ;

« e) La justification de la garantie d'achèvement des travaux fournie par le vendeur ;

« f) Les justifications des assurances de responsabilité et de dommages concernant les travaux lorsque ceux-ci relèvent des articles L. 111-15 et L. 111-16 du présent code, en application des articles L. 241-1 et L. 242-1 du code des assurances.

« Le contrat doit, en outre, comporter en annexes, ou par référence à des documents déposés chez un notaire, les indications utiles relatives à la consistance et aux caractéristiques techniques des travaux.

« Le règlement de copropriété est communiqué à chaque acquéreur préalablement à la signature du contrat. En tout état de cause, il est remis à chaque acquéreur lors de la signature du contrat.

« En cas d'inobservation de ces dispositions, la nullité du contrat ne peut être invoquée que par l'acquéreur et avant l'achèvement des travaux.

« Art. L. 262-5. - La cession par l'acquéreur des droits qu'il tient d'une vente d'immeubles à rénover substitue de plein droit le cessionnaire dans les obligations de l'acquéreur envers le vendeur.

« Si la vente a été assortie d'un mandat, celui-ci se poursuit entre le vendeur et le cessionnaire.

« Ces dispositions s'appliquent à toute mutation entre vifs, volontaire ou forcée, ou à cause de mort.

« Art L. 262-6. - La garantie d'achèvement des travaux est constituée par une caution solidaire donnée par un établissement de crédit ou par une entreprise d'assurance agréée à cet effet. Elle cesse à la livraison des travaux.

« Art. L. 262-7. - L'acquéreur doit payer la totalité du prix du bien lors de la signature du contrat de vente. Un montant représentant 20 % du prix

Textes en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

est consigné sur un compte spécial ouvert auprès d'un établissement de crédit. Ces fonds sont déposés en garantie des travaux à réaliser. Ils sont indisponibles, incessibles et insaisissables jusqu'à la livraison des travaux.

« Art. L. 262-8. - Toute promesse de vente d'un bien immobilier soumis aux dispositions du premier alinéa de l'article L. 262-1 doit comporter, à peine de nullité, les indications essentielles relatives à ses caractéristiques, au descriptif et au délai d'exécution des travaux, à son prix ainsi que l'engagement du vendeur de produire, lors de la signature de l'acte authentique de vente, la garantie d'achèvement des travaux et la justification des assurances, prévues au e et au f de l'article L. 262-4.

« Art. L. 262-9. - Les dispositions du présent chapitre sont d'ordre public.

« Art. L. 262-10. - Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application du présent chapitre. »

Textes en vigueur

Code général des impôts

Art. 1384 A. - I. Les constructions neuves affectées à l'habitation principale et financées à concurrence de plus de 50 % au moyen des prêts aidés par l'Etat, prévus aux articles L. 301-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, sont exonérées de la taxe foncière sur les propriétés bâties pendant une durée de quinze ans à compter de l'année qui suit celle de leur achèvement.

L'exonération s'applique aux constructions de logements neufs à usage locatif et affectés à l'habitation principale, mentionnés aux 3° et 5° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation lorsqu'ils sont financés à concurrence de plus de 50 % au moyen d'un prêt prévu à l'article R. 331-1 du même code, et qu'ils bénéficient des dispositions des 2, 3 ou 5 du I de l'article 278 sexies. Pour les constructions visées au 5 de l'article 278 sexies, le taux de 50 % est ramené à 30 %. En Guadeloupe, en Guyane, à la Martinique et à La Réunion, l'exonération s'applique aux constructions de logements neufs à usage locatif et affectés à l'habitation principale lorsqu'elles sont financées à concurrence de plus de 50 % au moyen d'un prêt prévu à l'article R. 372-1 du code de la construction et de l'habitation. Pour les constructions financées dans les conditions prévues aux articles R. 331-14 à R. 331-16 ou aux articles R. 372-9 à R. 372-12 du code de la construction et de l'habitation, la condition de financement s'apprécie en tenant compte des subventions versées par l'Etat, L'Agence nationale pour la rénovation urbaine, les collectivités territoriales et les établissements publics de coopération intercommunale ainsi que des prêts consentis au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction.

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

Article additionnel après l'article 11

Dans la dernière phrase du deuxième alinéa du I de l'article 1384 A du code général des impôts, les mots : « ainsi que des prêts consentis au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction » sont remplacés par les mots : « ainsi que des subventions ou prêts consentis au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction ».

Textes en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

**Loi n° 2005-841 du 26 juillet 2005
relative au développement des
services à la personne et portant
diverses mesures en faveur de la
cohésion sociale**

Art 35 -

IV. - Les dispositions du présent article entrent en vigueur à compter du 1er juillet 2006. Elles sont applicables aux contrats en cours à compter de cette date. La valeur de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice mesurant le coût de la construction à la date de référence de ces contrats est remplacée par la valeur de l'indice de référence des loyers à cette même date de référence.

CHAPITRE II

*DISPOSITIONS RELATIVES AUX
RAPPORTS BAILLEURS-
LOCATAIRES*

Article additionnel après l'article 11

Au IV de l'article 35 de la loi n° 2005-841 du 26 juillet 2005 relative au développement des services à la personne et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale, la date : "1er juillet 2006" est remplacée par la date : "1er mars 2006".

Textes en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 26 décembre 1986

Art. 23 - Les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles sur justification en contrepartie :

3° De la contribution annuelle représentative du droit de bail et des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

La liste de ces charges est fixée par décret en Conseil d'Etat.

Les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation au moins annuelle. Les

Article additionnel après l'article 11

Après l'article L. 411-11 du code rural, il est inséré un article L. 411-11-1 ainsi rédigé :

"Art. L. 411-11-1. - A l'issue d'un délai de dix ans à compter de la date de publication de la loi n° du portant engagement national pour le logement, le loyer des bâtiments d'habitation visé au deuxième alinéa de l'article L. 411-11 est fixé dans les conditions prévues par les articles 17 à 19 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. Au cours de cette période, le loyer augmente chaque année, au minimum, d'un dixième de la différence entre le loyer payé antérieurement à la publication de la loi n°... du... précitée et un nouveau niveau de loyer théorique, fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage au cours des trois dernières années pour des logements comparables."

Article additionnel après l'article 11

I. - La loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 26 décembre 1986 est ainsi modifiée :

1° L'article 23 est ainsi modifié

:

a) Au quatrième alinéa (3°), les mots : « de la contribution annuelle représentative du droit de bail et » sont supprimés.

b) Le cinquième alinéa est complété par la phrase suivante : « Il peut y être dérogé par accords collectifs locaux portant sur l'amélioration de la

Textes en vigueur

demandes de provisions sont justifiées par la communication de résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation et, lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété ou lorsque le bailleur est une personne morale, par le budget prévisionnel.

Un mois avant cette régularisation, le bailleur en communique au locataire le décompte par nature de charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre les locataires. Durant un mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues à la disposition des locataires.

Art. 40 - I. - Les dispositions des articles 8, 10 à 12, 15 à 19, du premier alinéa de l'article 20, du premier alinéa de l'article 22, des cinq premiers alinéas de l'article 23 ne sont pas applicables aux logements appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré et ne faisant pas l'objet d'une convention passée en application de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation. Les dispositions de l'article 14 sont applicables à la condition que le bénéficiaire du transfert du contrat remplisse les conditions d'attribution dudit logement.

Toutefois, les dispositions des deuxième et troisième alinéas du paragraphe I de l'article 15 leur sont applicables lorsque le congé émane du locataire.

.....
III. - Les dispositions des articles 8, 10 à 12, 15, du paragraphe e de l'article 17 et du premier alinéa de l'article 22 ne sont pas applicables aux logements régis par une convention conclue en application de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation.

.....
En outre, les dispositions de l'article 16, des paragraphes a, b, c et d de l'article 17, des articles 18 et 19, du premier alinéa de l'article 20 et des cinq premiers alinéas de l'article 23 ne sont pas applicables aux logements régis par une convention conclue en application

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

sécurité ou la prise en compte du développement durable conclus conformément à l'article 42 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière ».

2° L'article 40 est ainsi modifié

:

a) Au premier alinéa du I, les mots : « , des cinq premiers alinéas de l'article 23 » sont supprimés ;

b) Au dernier alinéa du III, les termes « et des cinq premiers alinéas de l'article 23 » sont supprimés ;

Textes en vigueur

de l'article L. 353-14 du code de la construction et de l'habitation.

IV. - Les dispositions des cinq premiers alinéas de l'article 23 ne sont pas applicables aux logements dont les conditions sont réglementées en contrepartie de primes ou prêts spéciaux à la construction consentis par le Crédit foncier de France ou la Caisse centrale de coopération économique.

V. - Les dispositions de l'article 10, de l'article 15 à l'exception des deuxième, troisième et quatrième alinéas du paragraphe I et des paragraphes b et c de l'article 17 ne sont pas applicables aux logements donnés en location à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales.

VI. - Les loyers fixés en application de l'article 17 ou négociés en application des articles 41 ter et 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée ne peuvent ni excéder, pour les logements ayant fait l'objet de conventions passées en application de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation, les loyers plafonds applicables à ces logements, ni déroger, pour les logements ayant fait l'objet de primes ou de prêts spéciaux à la construction du Crédit foncier de France ou de la Caisse centrale de coopération économique, aux règles applicables à ces logements.

Les accords conclus en application des articles 41 ter et 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée ne peuvent conduire à déroger, pour les logements dont le loyer est fixé en application du chapitre III de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée, aux règles de fixation de ce loyer ni, pour les logements gérés par les organismes d'habitations à loyer modéré, aux règles de fixation et d'évolution des loyers prévues à l'article L. 442-1 du code de la construction et de l'habitation.

VII. - A compter du 1er janvier 1997, les dispositions des articles 17 à 20 ne sont pas applicables aux loge-

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

c) Le IV est supprimé.

Textes en vigueur

ments auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L. 472-1-3 du code de la construction et de l'habitation.

Les dispositions des a, b, c et d de l'article 17, des articles 18, 19 et du premier alinéa de l'article 20 ne sont pas applicables aux sociétés d'économie mixte pour les logements régis par un cahier des charges en application du chapitre V du titre IV du code de la construction et de l'habitation.

Code de la construction et de l'habitation

Art. L. 353-15 -

A compter du 13 novembre 1982 et notwithstanding toute disposition ou stipulation contraire, les charges récupérables sont exigibles dans les conditions prévues à l'article L. 442-3.

Art. L. 442-3 - A compter du 13 novembre 1982 et notwithstanding toute disposition ou stipulation contraire, dans les immeubles appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré, les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles en contrepartie :

- des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée ;
- des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée, qui ne sont pas la conséquence d'une erreur de conception ou d'un vice de réalisation ;
- de la contribution annuelle représentative du droit de bail et des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

La liste de ces charges est fixée par décret en Conseil d'Etat.

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

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

II. - Le dernier alinéa de l'article L. 353-15 du code de la construction et de l'habitation et l'article L. 442-3 du même code sont abrogés.

Article additionnel après l'article 11

La loi n°48-1360 du 1er septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou

Textes en vigueur

Art. 5 - I. - Le bénéfice du maintien dans les lieux pour les locaux visés à l'article premier appartient, en cas d'abandon de domicile ou de décès du locataire ou de l'occupant de bonne foi, au conjoint, et lorsqu'ils vivaient effectivement avec lui depuis plus d'un an, aux ascendants, aux personnes handicapées visées au 2° de l'article 27 ainsi que, jusqu'à leur majorité, aux enfants mineurs.

II. - Nonobstant les dispositions du I ci-dessus, le maintien dans les lieux reste acquis aux personnes qui en bénéficiaient antérieurement à la publication de la présente loi.

En cas d'instance en divorce ou en séparation de corps, la juridiction saisie attribuée à l'un des époux l'éventuel droit au maintien dans les lieux en considération des intérêts sociaux ou familiaux en cause. Si l'époux qui en est bénéficiaire n'est pas celui au nom duquel étaient délivrées les quittances, notification de la décision devra être faite au bailleur dans le délai de trois mois de son prononcé par lettre recommandée avec avis de réception. La juridiction prévue au chapitre V reste compétente sur toute contestation du bailleur quant à l'application des conditions exigées par la présente loi.

Toutefois, le bénéfice du maintien dans les lieux ne s'appliquera pas

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

à usage professionnel et instituant des allocations de logement est ainsi modifiée :

1° L'article 5 est ainsi modifié :

a) Au I, les mots : « du locataire ou » sont supprimés.

b) Après le I, sont insérés deux paragraphes ainsi rédigés :

"II. - Nonobstant les dispositions de l'article 1742 du code civil, même en l'absence de délivrance d'un congé au locataire, le contrat de location est résilié de plein droit par le décès du locataire. Le contrat de bail est également résilié de plein droit en cas d'abandon de domicile par le locataire, même en l'absence de délivrance d'un congé.

"Toutefois, le bénéfice du maintien dans les lieux appartient aux personnes visées au I du présent article.

"III. - En cas de demandes multiples, le juge se prononce en fonction des intérêts en présence.

c) Le II devient un IV.

Textes en vigueur

aux locaux à usage exclusivement professionnel, à moins que l'une des personnes visées aux alinéas précédents ne continue à y exercer la profession à laquelle ces locaux étaient affectés.

Art. 9 bis - Dans les communes visées à l'article 10, 7°, la résiliation peut être également demandée dans les mêmes formes par le bailleur en cas de décès du locataire et de non-occupation effective du local, dans les trois mois du décès, par les héritiers ou les ayants droit.

En cas de carence de ceux-ci, le bailleur peut, à l'expiration du délai d'un mois à compter du jour de la réception de la lettre recommandée, demander à la juridiction compétente en application du chapitre V l'autorisation de faire ouvrir les portes, de faire procéder à un inventaire par ministère d'huissier et à l'enlèvement des meubles. Ceux-ci sont entreposés dans un garde-meubles aux frais de la succession.

Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

Art. 49 - Dans les cinq ans suivant la promulgation de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, l'assemblée générale décide, à la majorité prévue à l'article 24, les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives depuis son établissement. La publication de ces modifications du règlement de copropriété sera effectuée au droit fixe.

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

2° L'article 9 bis est abrogé.

CHAPITRE III

AUTRES DISPOSITIONS

Article additionnel après l'article 11

I - Dans la première phrase de l'article 49 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, les mots : "cinq ans" sont remplacés par les mots : "huit ans".

Textes en vigueur

—

Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains

Art. 75 -

III. - Les dispositions des articles 14-1 et 14-2 insérés dans la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée entre en vigueur le 1er janvier 2002.

Les dispositions de l'article 14-3 inséré dans la même loi et les dispositions du II entrent en vigueur le 1er janvier 2006.

.....

Texte du projet de loi

—

Propositions de la Commission

—

II - Dans le second alinéa du III de l'article 75 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, la date : "1er janvier 2006." est remplacée par les dispositions suivantes : "1er janvier 2007. Les comptes du syndicat sont tenus conformément aux règles prévues par le décret mentionné à l'article 14-3 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée à partir du premier exercice comptable commençant à compter du 1er janvier 2007."