

N° 8

# SÉNAT

SESSION ORDINAIRE DE 2008-2009

---

---

Annexe au procès-verbal de la séance du 8 octobre 2008

## RAPPORT

FAIT

*au nom de la commission des Affaires économiques (1) sur le projet de loi (urgence déclarée) de **mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion**,*

Par M. Dominique BRAYE,

Sénateur

---

(1) *Cette commission est composée de* : M. Jean-Paul Emorine, *président* ; MM. Gérard César, Gérard Cornu, Pierre Hérisson, Daniel Raoul, Mme Odette Herviaux, MM. Marcel Deneux, Daniel Marsin, Gérard Le Cam, *vice-présidents* ; M. Dominique Braye, Mme Élisabeth Lamure, MM. Bruno Sido, Thierry Repentin, Paul Raoult, Daniel Soulage, Bruno Retailleau, *secrétaires* ; MM. Pierre André, Serge Andreoni, Gérard Bailly, Michel Bécot, Joël Billard, Claude Biwer, Jean Bizet, Yannick Botrel, Martial Bourquin, Jean-Pierre Caffet, Yves Chastan, Alain Chatillon, Roland Courteau, Jean-Claude Danglot, Philippe Darniche, Marc Daunis, Denis Detcheverry, Mme Évelyne Didier, MM. Philippe Dominati, Michel Doublet, Daniel Dubois, Alain Fauconnier, François Fortassin, Alain Fouché, Adrien Giraud, Francis Grignon, Didier Guillaume, Michel Houel, Alain Houpert, Mme Christiane Hummel, M. Benoît Huré, Mme Bariza Khiari, MM. Daniel Laurent, Jean-François Le Grand, André Lejeune, Philippe Leroy, Claude Lise, Roger Madec, Michel Magras, Hervé Maurey, Jean-Claude Merceron, Jean-Jacques Mirassou, Jacques Muller, Robert Navarro, Louis Nègre, Mme Jacqueline Panis, MM. Jean-Marc Pastor, Georges Patient, François Patriat, Philippe Paul, Jackie Pierre, Rémy Pointereau, Ladislav Poniatowski, Marcel Rainaud, Charles Revet, Roland Ries, Mmes Mireille Schurch, Esther Sittler, Odette Terrade, MM. Michel Teston, Robert Tropeano, Raymond Vall.

**Voir le(s) numéro(s) :**

**Sénat :** 497 (2007-2008), 10, et 11 (2008-2009)



## SOMMAIRE

	<u>Pages</u>
INTRODUCTION .....	7
EXPOSÉ GÉNÉRAL.....	11
I. LES PRINCIPALES DISPOSITIONS DU PROJET DE LOI .....	11
II. LES PROPOSITIONS DE VOTRE COMMISSION .....	13
EXAMEN DES ARTICLES .....	17
• <b>CHAPITRE I<sup>er</sup> Dispositions relatives à la mobilisation des acteurs</b> .....	17
• <i>Article 1<sup>er</sup></i> (Articles L. 441-12, L. 445-1, L. 445-2, L. 445-3 et L. 445-4 du code de la construction et de l'habitation et article 1388 <i>bis</i> du code général des impôts) <b>Obligation pour les organismes HLM de conclure une convention d'utilité sociale avant le 31 décembre 2010</b> .....	17
• <i>Article 2</i> (Articles L. 423-14 [nouveau], L. 452-1, L. 452-3 et L. 481-1-1 du code de la construction et de l'habitation) <b>Création d'un mécanisme de mutualisation des ressources financières des organismes</b> .....	30
• <i>Article 3</i> (Articles L. 313-1, L. 313-2 [nouveau], L. 313-3 [nouveau], L. 313-7 à L. 313-16-4, L. 313-19, L. 313-20, L. 313-22, L. 313-23, L. 313-26-1, L. 313-31, L. 313-32-1, L. 313-33 et L. 313-34 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation, article 116 de la loi de finances pour 2002 et article 85 de la loi de finances rectificative pour 2007) <b>Réforme de la gouvernance du 1 % logement</b> .....	34
• <i>Article additionnel après l'article 3</i> (Article L. 321-1 du code de la construction et de l'habitation) <b>Aménagements du statut de l'Agence nationale de l'habitat</b> .....	60
• <i>Article 4</i> (Articles L. 433-2, L. 433-3 et L. 433-4 [nouveaux] du code de la construction et de l'habitation) <b>Régime juridique des opérations réalisées en VEFA par les organismes HLM</b> .....	62
• <i>Article additionnel après l'article 4</i> (Article L. 443-12-1 du code de la construction et de l'habitation) <b>Amélioration de la clause anti-spéculative en cas de vente HLM avec décote</b> .....	66
• <b>CHAPITRE I<sup>er</sup> bis Dispositions relatives à l'amélioration du fonctionnement des copropriétés</b> .....	67
• <i>Article 5</i> (Article L. 443-7-1 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation) <b>Obligation de constituer des provisions spéciales dans les copropriétés HLM</b> .....	68
• <i>Article 6</i> (Articles 29-1 à 29-6 et articles 29-7 et 29-8 [nouveaux] de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis) <b>Création d'une procédure d'alerte dans les copropriétés en difficulté</b> .....	71
• <i>Article additionnel après l'article 6</i> (Article 68 de la loi n° 91-650 du 9 juillet 1991 portant réforme des procédures civiles d'exécution) <b>Régime simplifié de recouvrement des créances de copropriété</b> .....	76
• <i>Article additionnel après l'article 6</i> (Article L. 132-3 du code de la construction et de l'habitation) <b>Régime de notification des injonctions de ravalement des façades</b> .....	77
• <i>Article additionnel après l'article 6</i> (Article 49 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965) <b>Pérennisation du régime simplifié d'adaptation des règlements de copropriété</b> .....	78
• <b>CHAPITRE II Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés</b> .....	79
• <i>Article 7</i> <b>Définition des objectifs du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés</b> .....	79

• <i>Article 8</i> (Article 10 de la loi n° 2003-710 du 1 <sup>er</sup> août 2003, article L. 321-1-2 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation et articles L. 321-1, L. 325-1 et L. 326-1 du code de l'urbanisme) <b>Mise en œuvre du PNRQAD</b> .....	87
• <b>CHAPITRE III Mesures en faveur du développement d'une offre nouvelle de logements</b> .....	92
• <i>Article 9</i> (Articles L. 301-5-1, L. 302-1, L. 302-2, L. 302-3, L. 302-4-1 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation et articles L. 123-1 et L. 123-14 du code de l'urbanisme) <b>Renforcement du caractère opérationnel des programmes locaux de l'habitat</b> .....	92
• <i>Article additionnel après l'article 9</i> (Articles L. 123-1, L. 123-12 et L. 123-14 du code de l'urbanisme) <b>Mise en compatibilité des plans locaux d'urbanisme avec les programmes locaux de l'habitat</b> .....	102
• <i>Article additionnel après l'article 9</i> (Article L. 123-1 du code de l'urbanisme) <b>Prescriptions des plans locaux d'urbanisme relatives à la taille des logements</b> .....	104
• <i>Article additionnel après l'article 9</i> (Articles L. 123-1, L. 123-2, L. 230-3, L. 230-4 et L. 230-4-1 du code de l'urbanisme) <b>Prescriptions des plans locaux d'urbanisme relatives aux programmes de logements</b> .....	105
• <i>Article additionnel après l'article 9</i> (Article L. 211-4 du code de l'urbanisme) <b>Droit de préemption urbain sur les cessions de parts de société civile immobilière</b> .....	107
• <i>Article additionnel après l'article 9</i> (Article L. 213-1 du code de l'urbanisme) <b>Droit de préemption urbain dans les communes pour lesquelles le préfet a prononcé un arrêté de carence</b> .....	108
• <i>Article additionnel après l'article 9</i> (Article 1607 bis du code général des impôts) <b>Superposition des périmètres d'un établissement public foncier d'Etat et d'un établissement public local</b> .....	109
• <i>Article additionnel après l'article 9</i> (Article 1607 bis du code général des impôts) <b>Exonération de taxe spéciale d'équipement pour les organismes HLM et les sociétés d'économie mixte</b> .....	112
• <i>Article additionnel après l'article 9</i> (Articles L. 240-1 et L. 240-2 du code de l'urbanisme) <b>Droit de priorité sur les établissements publics</b> .....	114
• <i>Article additionnel après l'article 9</i> (Article 1529 du code général des impôts) <b>Taxe sur les cessions de terrains rendus constructibles</b> .....	116
• <i>Article 10</i> (Articles L. 123-1-1, L. 127-1, L. 127-2 et L. 123-1-4 (nouveau) du code de l'urbanisme) <b>Majoration des règles de construction dans les communes dotées d'un plan local d'urbanisme (PLU)</b> .....	119
• <i>Article 11</i> (Articles 1 <sup>er</sup> de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement et L. 300-6 du code de l'urbanisme) <b>Réalisation de logements sur des terrains publics ayant valeur d'opérations d'intérêt national</b> .....	125
• <i>Article 12</i> (Articles L. 332-9, L. 332-10 et L. 332-11 du code de l'urbanisme) <b>Convention de projet urbain partenarial</b> .....	127
• <i>Article 13</i> (Article L. 123-5 du code de l'urbanisme).....	135
• <b>Adaptation des règles d'urbanisme pour améliorer l'accessibilité des logements existants aux personnes handicapées</b> .....	135
• <i>Article 14</i> (Article 14 de la loi n° 2003-710 du 1 <sup>er</sup> août 2003) <b>Extension des interventions de l'ANRU aux structures d'hébergement et de transition</b> .....	137
• <i>Article 15</i> (Article 31 du code général des impôts) <b>Recentrage des mécanismes d'amortissement fiscal en faveur des investissements locatifs sur les marchés immobiliers tendus</b> .....	138
• <i>Article 16</i> (Articles 278 <i>sexies</i> et 284 du code général des impôts) <b>Extension des avantages fiscaux du « Pass-Foncier » aux logements collectifs</b> .....	145
• <i>Article 17</i> (Article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation) <b>Intégration temporaire de certains logements en accession sociale à la propriété dans le décompte des logements pris en compte pour l'application de l'article 55 de la loi SRU</b> .....	154

• <b>CHAPITRE IV Dispositions relatives à la mobilité dans le parc de logements</b> .....	162
• <i>Article 18</i> (Article 22-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989) <b>Interdiction pour les bailleurs personnes morales de recourir au cautionnement</b> .....	162
• <i>Article 19</i> (Articles L. 613-1 et L. 613-2 du code de la construction et de l'habitation) <b>Réduction des délais accordés par les juridictions dans le cadre des procédures d'expulsion</b> .....	167
• <i>Article 20</i> (Articles L. 442-4, L. 442-4-1, L. 442-4-2, L. 442-4-3 [nouveau], L. 442-4-4 [nouveau], L. 442-5-1 [nouveau], L. 442-8-1 du code de la construction et de l'habitation, article 10 de la loi n° 48-1360 du 1 <sup>er</sup> septembre 1948 et article 40 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989) <b>Dispositions relatives à la mobilité dans le parc HLM</b> .....	173
• <i>Article additionnel après l'article 20</i> (Articles L. 472-1-2, L. 472-1-8 [nouveau] et titre VIII du livre IV du code de la construction et de l'habitation) <b>Extension aux sociétés d'économie mixte de plusieurs dispositifs du projet de loi</b> .....	189
• <i>Article 21</i> (Article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation) <b>Diminution des plafonds de ressources pour l'attribution des logements locatifs sociaux</b> .....	191
• <b>CHAPITRE V Dispositions relatives à la lutte contre l'exclusion, à l'hébergement et à l'accès au logement</b> .....	197
• <i>Article 22</i> (Articles L. 121-15 et L. 121-17 du code de l'action sociale) <b>Modalités de fonctionnement de l'Agence nationale pour la cohésion sociale et l'égalité des chances</b> .....	197
• <i>Article 23</i> (Article 21 de la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994, article 2 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990, articles L. 311-9 et L. 312-5 du code de l'action sociale et des familles et article L. 633-1 du code de la construction et de l'habitation) <b>Réforme des obligations des communes en matière d'hébergement</b> .....	201
• <i>Article additionnel après l'article 23</i> (Articles L. 441-1-1 et L. 441-1-2 du code de la construction et de l'habitation) <b>Aménagement des accords collectifs intercommunaux et départementaux</b> .....	209
• <i>Article 24</i> (Article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation) <b>Mise en œuvre du droit au logement opposable en Ile-de-France</b> .....	210
• <i>Article 25</i> (Article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 et article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation) <b>Définition de l'habitat indigne</b> .....	214
• <i>Article additionnel après l'article 25</i> (Articles L. 1331-28 et L. 1331-29 du code de la santé publique) <b>Réalisation de travaux d'office dans les locaux vacants faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité</b> .....	216
• <i>Article additionnel après l'article 25</i> (Article L. 111-6-1 du code de la construction et de l'habitation) <b>Clarification des règles relatives aux interdictions de division de locaux</b> .....	217
• <i>Article additionnel après l'article 25</i> (Article 20-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989) <b>Transmission au préfet des jugements relatifs aux litiges portant sur le respect des caractéristiques du logement décent</b> .....	218
• <i>Article additionnel après l'article 25</i> (Article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique) <b>Modalités d'évaluation de la valeur des fonds de commerce des établissements d'hébergement en cas d'expropriation</b> .....	219
• <i>Article 26</i> (Articles L. 421-4, L. 422-2, L. 422-3 et articles L. 444-7, L. 444-8 et L. 444-9 [nouveaux] du code de la construction et de l'habitation) <b>Extension des possibilités d'intermédiation locative des organismes HLM</b> .....	220
• <i>Article 27</i> (Articles L. 321-5, L. 321-11, L. 321-12 et L. 321-13 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation) <b>Régime des rapports locatifs dans les logements locatifs conventionnés pris à bail par des organismes publics ou privés en vue de leur sous-location ou de l'hébergement de personnes en difficulté</b> .....	223
• <b>CHAPITRE VI [nouveau] Dispositions diverses</b> .....	225
• <i>Article additionnel après l'article 27</i> (Article L. 215-1-1 du code de la construction et de l'habitation) <b>Modification des règles relatives aux participations croisées entre sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété</b> .....	226

- *Article additionnel après l'article 27* (Article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989)  
**Clarification des règles relatives à la restitution du dépôt de garantie en cas de changement de bailleur** .....227
- *Article additionnel après l'article 27* (Article L. 111-7-1 du code de la construction et de l'habitation) **Règles de construction relatives à l'accessibilité des personnes handicapées**.....228

**ANNEXE LISTE DES PERSONNES AUDITIONNÉES**.....233

**TABLEAU COMPARATIF** .....237

Mesdames, Messieurs,

L'examen au Sénat du projet de loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, adopté en conseil des ministres le lundi 28 juillet dernier, intervient, à bien des égards, dans un contexte pour le moins délicat. Bien qu'élaboré à une période où les risques de contagion de la crise américaine dite des « *subprimes* » au continent européen semblaient être limités, ce texte entend apporter des éléments de réponse à la crise du logement traversée par le pays et contribuer à inverser une tendance récessive, qui touche au premier rang le secteur de la construction.

Cet objectif est d'autant plus essentiel que la crise économique et financière connaît, depuis la mi-septembre, des développements et des rebondissements quasi-quotidiens, aggravant de ce fait les difficultés rencontrées par bon nombre de ménages pour se loger dans des conditions économiquement accessibles. La crise du crédit rend plus malaisées les opérations d'accession à la propriété, à plus forte raison pour les ménages modestes. La crise économique vient, quant à elle, heurter une dynamique de construction qui avait retrouvé un élan incontestable depuis 2005, l'année 2007 s'étant caractérisée à cet égard par un chiffre de mises en chantier de 435.000 logements neufs. Il semblerait cependant qu'un tel niveau ne puisse être retrouvé en 2008, les professionnels du secteur tablant sur un nombre de mises en chantier aux alentours de 380.000.

Au-delà de ces éléments conjoncturels, dont la gravité n'échappe à personne et qui sont de nature à influencer sensiblement les travaux parlementaires sur le projet de loi, il convient de rappeler que ce texte s'inscrit dans une certaine continuité par rapport aux dernières années qui ont vu se succéder, entre 2003 et 2007, pas moins de six textes consacrés en totalité ou partiellement aux conditions d'exercice de la politique du logement.

Votre commission des affaires économiques avait, pour sa part, eu notamment l'occasion de s'investir plus particulièrement dans la préparation et le suivi du projet de loi portant engagement national pour le logement (ENL), dont la discussion avait été précédée d'un rapport d'information adopté à l'unanimité de ses membres<sup>1</sup>. Ce document avait servi de base de travail mais également de source d'inspiration à bon nombre de dispositifs introduits dans ce texte, qui comptait onze articles à l'origine et, à la faveur des enrichissements parlementaires successifs, en dénombrait en définitive cent douze.

---

<sup>1</sup> *Foncier, logement : sortir de la crise. Rapport d'information n° 442 (2004-2005) de MM. Thierry Repentin et Dominique Braye, fait au nom de la commission des affaires économiques.*

Votre rapporteur relève à cet égard que le secteur du logement ne saurait faire l'objet de politiques successives de « stop and go », au risque de fragiliser ses fondamentaux et de favoriser la réalisation d'opérations ne présentant aucun caractère durable. A cet égard, il est patent que notre pays tente, près de quarante ans après sa mise en œuvre, de panser les plaies de la politique, pourtant nécessaire, de reconstruction menée au lendemain de la deuxième guerre mondiale, avec la mise en place progressive, ambitieuse et délicate d'une stratégie générale de requalification des zones urbaines les plus en difficulté. Votre rapporteur ne peut également que rappeler les réserves que lui avaient inspirées la discussion et l'adoption, dans la précipitation selon lui, du projet de loi instituant le droit au logement opposable (DALO), qui aurait vraisemblablement mérité mieux qu'« une loi de circonstance ».

Un peu plus de deux années après sa promulgation, la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement commence à porter ses premiers résultats, même si certains de ses dispositifs n'ont été mis en œuvre que très récemment. Ainsi en est-il du nouveau système de surloyer, le supplément de loyer de solidarité, dont le décret d'application est paru à la fin du mois d'août dernier. Ainsi en est-il également des réformes de l'article 55 de la loi du 13 décembre 2000 de solidarité et de renouvellement urbains, puisque le système de commissions départementales et de commission nationale, mis en place à l'initiative de votre commission, n'est opérationnel que depuis peu.

Ces réflexions ne rendent pas pour autant une nouvelle initiative législative sur le sujet illégitime. D'une part, le projet de loi s'attache à des réformes servant réellement la cause du logement et qui sont de nature à favoriser les conditions de l'émergence d'une offre nouvelle. D'autre part, il offre la possibilité de corriger, amodier ou poursuivre certaines réformes entreprises au cours des dernières années, qu'il s'agisse de la loi relative aux libertés et responsabilités locales, de la loi ENL ou de la loi DALO.

Enfin, ce texte s'inscrit dans le droit fil de la démarche de révision générale des politiques publiques entreprise, dès son élection, par le Président de la République puisque bon nombre de ses dispositifs traduisent en droit des mesures qui avaient été annoncées lors du conseil de modernisation des politiques publiques du 4 avril 2008. Découlent ainsi directement de ces décisions les articles 1<sup>er</sup> (généralisation du conventionnement global et expérimentation du loyer progressif), 2 (création d'un mécanisme de solidarité financière entre les bailleurs sociaux), 3 (réforme de la gouvernance du 1 % logement), 15 (recentrage des aides aux investissements locatifs sur les zones les plus tendues) et 21 (diminution de 10,3 % des plafonds de ressources donnant accès au parc HLM et indexation de ces plafonds sur l'indice de référence des loyers).

Le contexte budgétaire de l'année à venir étant particulièrement contraint, **le projet de loi n'offre que très peu de marges de manœuvre en termes de nouvelles dépenses ou de diminutions incitatives de prélèvements obligatoires.** A plus forte raison, cette contrainte a conduit le

Gouvernement à entamer des négociations avec les partenaires sociaux, parallèlement à la réforme de la gouvernance du 1 % logement qu'il proposait, pour mobiliser les fonds de la participation des employeurs à l'effort de construction sur le financement d'actions relevant auparavant des moyens budgétaires.

Votre commission déplore à ce titre les conditions dans lesquelles ont pu se dérouler et continuent à se dérouler, au moment même où débute la phase d'examen parlementaire du projet de loi, ces négociations, dont le Parlement a été simplement exclu. Il s'agit pourtant d'un domaine dans lequel il aurait été pleinement légitime que ce dernier puisse exercer un certain contrôle.

Dans ces conditions, votre commission souligne que le projet de loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion tend à agir sur les différents leviers de l'offre, à rendre plus efficaces les moyens consacrés chaque année à la politique du logement et à mobiliser l'ensemble des acteurs. Soucieuse elle-aussi de l'équilibre des finances publiques, elle s'est donc astreinte à la même ligne de conduite que le Gouvernement et n'a pas souhaité proposer, sinon de manière marginale, de mesures présentant un coût pour l'Etat ou les collectivités territoriales. Cette exigence ne l'a pas pour autant empêché de réfléchir à d'autres types d'actions incitatives pouvant favoriser la construction de l'offre de logements qui continue à faire défaut dans notre pays.

**Avant d'aborder l'examen des articles du projet de loi et des amendements, votre commission vous propose de rappeler les grandes lignes du projet de loi et d'indiquer les principales modifications qu'elle vous suggère.**



## EXPOSÉ GÉNÉRAL

### I. LES PRINCIPALES DISPOSITIONS DU PROJET DE LOI

Le projet de loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion comporte cinq chapitres regroupant 27 articles.

Le **chapitre I<sup>er</sup>** relatif à la mobilisation des acteurs :

– transforme les conventions globales de patrimoine en convention d'utilité sociale et en rend obligatoire la conclusion par tout organisme HLM ou SEM de construction et de gestion de logements sociaux avant le 31 décembre 2010 (**article 1<sup>er</sup>**) ;

– instaure un système de prélèvement sur les ressources financières des bailleurs sociaux ne construisant pas suffisamment de logements (**article 2**) ;

– procède à une réforme de la gouvernance du 1 % logement (**article 3**) ;

– sécurise les conditions dans lesquelles les organismes HLM peuvent recourir au contrat de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) (**article 4**) ;

– rend applicable aux copropriétés comprenant des logements locatifs sociaux vendus à leurs occupants l'obligation de constituer des provisions spéciales pour financer les travaux d'amélioration sur les parties communes (**article 5**) ;

– crée un mécanisme d'alerte dans les copropriétés dans lesquelles les impayés atteignent 25 % du budget des charges courantes (**article 6**).

Le **chapitre II** prévoit la création d'un programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (**articles 7 et 8**).

Le **chapitre III**, relatif aux mesures en faveur d'une offre nouvelle de logements, comprend des dispositions tendant à :

– renforcer le caractère opérationnel des programmes locaux de l'habitat (**article 9**) ;

– autoriser un dépassement des règles de construction dans les zones urbaines des communes dotées d'un PLU au terme d'un délai fixé à six mois après l'entrée en vigueur de la loi, sauf si la commune délibère en sens contraire (**article 10**) ;

– étendre le champ d'application de la déclaration de projet aux opérations de construction et celui de la procédure d'opération d'intérêt national pour la réalisation de logements sur des terrains publics (**article 11**) ;

– créer une nouvelle procédure partenariale de financement des équipements publics (**article 12**) ;

– permettre aux maires d'accorder des dérogations aux règles du PLU lorsque des travaux sont nécessaires à l'accessibilité d'un logement existant aux personnes handicapées (**article 13**) ;

– donner à l'ANRU la possibilité de financer des opérations de construction ou d'acquisition de structures d'hébergement ou de logements de transition (**article 14**) ;

– procéder à un recentrage des amortissements « Robien » et « Borloo » sur les marchés immobiliers tendus (**article 15**) ;

– étendre le bénéfice de la TVA à 5,5 % aux logements en accession sociale à la propriété éligibles au dispositif du Pass-Foncier situés dans des immeubles collectifs à usage d'habitation (**article 16**) ;

– intégrer dans le décompte des logements sociaux pris en compte pour l'application de l'article 55 de la loi SRU, pendant une durée de cinq ans, les logements financés au moyen d'un prêt social de location-accession ou d'un Pass-Foncier (**article 17**).

Le **chapitre IV** relatif à la mobilité dans le parc de logements, comporte trois articles tendant à :

– interdire aux personnes morales d'avoir recours au cautionnement pour les logements qu'ils donnent en location (**article 18**) ;

– ramener de trois à un an les délais que peuvent accorder les juridictions afin de surseoir à l'exécution d'une décision d'expulsion (**article 19**)

– renforcer les dispositifs permettant aux bailleurs sociaux de promouvoir la mobilité de leurs locataires en situation de sous-occupation ou dont les revenus sont au moins deux fois supérieurs aux plafonds de ressources pour l'attribution des logements (**article 20**) ;

– diminuer de 10,3 % les plafonds de ressources pour l'attribution des logements locatifs sociaux (**article 21**).

Enfin, le **chapitre V** relatif à la lutte contre l'exclusion, à l'hébergement et à l'accès au logement :

– comporte des dispositions destinées à améliorer le fonctionnement de l'Agence nationale pour la cohésion sociale en ce qui concerne la représentation de l'Etat au niveau local, la composition du conseil d'administration et les ressources de l'Agence (**article 22**) ;

– modifie, pour les rendre applicables, les dispositions de l'article 21 de la loi du 21 juillet 1994 telles qu'amendées par la loi instituant le DALO relatives aux obligations des communes en matière de développement de l'offre d'hébergement (**article 23**) ;

– rend interdépartementale en Ile-de-France la gestion des décisions favorables rendues par la commission de médiation au titre de la mise en œuvre du droit au logement opposable (**article 24**) ;

– propose une définition légale de la notion d’habitat indigne qui ne repose aujourd’hui sur aucune base juridique (**article 25**) ;

– étend les cas dans lesquels les organismes HLM peuvent prendre en gestion ou à bail des logements du parc locatif privé afin de les louer ou de les sous-louer à des ménages éprouvant des difficultés à se loger (**article 26**) ;

– précise le régime des rapports locatifs dans les logements locatifs conventionnés pris à bail par des organismes publics ou privés en vue de leur sous-location ou de l’hébergement de personnes en difficulté (**article 27**).

## II. LES PROPOSITIONS DE VOTRE COMMISSION

Votre commission s’est tout d’abord attaché à **conforter la place des collectivités territoriales dans la conduite des politiques de l’habitat**. Dans cette perspective, elle propose d’étendre leurs possibilités d’être associées à la définition des conventions d’utilité sociale et de leur donner la possibilité d’orienter la construction de logements par les investisseurs qui, dans certains cas, ne répondent pas à la demande locale. Estimant qu’en retour, ces facultés supposent des obligations, au premier rang desquelles l’élaboration d’un PLH, elle préconise l’élargissement du champ des communes et des EPCI qui sont tenus d’élaborer un tel document.

S’agissant des organismes HLM, votre commission a veillé à ce que les pénalités qui pourront être adressées à leur encontre dans le cas où ils ne respecteraient pas les engagements auxquels ils ont souscrit dans le cadre des conventions d’utilité sociale ne soient effectives qu’à l’issue d’une **procédure contradictoire** leur permettant de faire valoir leurs observations. Elle a veillé à ce que le mécanisme de mutualisation de leurs ressources financières tienne compte de la **spécificité des organismes qui exercent des activités dans le domaine de l’accession sociale à la propriété**. Elle a souhaité **ouvrir plus largement**, sans alourdir leurs contraintes procédurales, **la possibilité qui leur est donnée d’acquérir des logements en VEFA**. Elle a enfin clarifié les conditions dans lesquelles les acquéreurs d’un logement HLM bénéficiant d’une décote seront tenus de rembourser le montant de l’aide ainsi accordée dans le cas où ils procéderaient à la revente de leur logement.

Prenant acte de la poursuite des négociations entre l’Etat et les partenaires sociaux sur le sujet du 1 % logement, votre commission s’est limitée à proposer des améliorations juridiques et rédactionnelles au texte de l’article 3, à l’exception de deux amendements tendant respectivement à ne pas afficher le fait que la participation des employeurs à l’effort de construction finance la politique de la ville, ce qui ne remet en rien en cause la participation de l’Union d’économie sociale du logement (UESL) au financement du programme national de rénovation urbaine, et à prévoir que **le droit de veto des commissaires du Gouvernement au sein du conseil d’administration de l’UESL s’exerce de manière conjointe**.

Puis, anticipant les conséquences du changement du mode de financement de **l'Agence nationale de l'habitat**, elle préconise la modification de la composition de son conseil d'administration afin d'y faire entrer un représentant de l'UESL. Par la même occasion, elle propose que le président de l'agence soit choisi parmi les membres du collège représentant les élus locaux et nationaux.

En matière d'amélioration des règles de fonctionnement des copropriétés et de prévention des difficultés auxquelles certaines d'entre elles peuvent être confrontées, votre commission vous propose tout d'abord de corriger substantiellement les articles 5 et 6 pour étendre aux copropriétés en difficulté la possibilité de bénéficier de l'assistance d'un **mandataire ad hoc**, procédure qui a fait ses preuves auprès des entreprises en difficulté. Elle préconise ensuite de mettre en place un régime simplifié de recouvrement des créances impayées des charges de copropriété pour limiter les risques de dégradation de ces immeubles qui résultent de l'accumulation des dettes.

En ce qui concerne le programme national de requalification des quartiers anciens dégradés, votre commission, jugeant intéressante la faculté offerte aux collectivités concernées par le programme de créer des **fonds locaux de réhabilitation de l'habitat privé**, a souhaité étendre cette possibilité à l'ensemble du territoire.

S'agissant des mesures fiscales proposées par le projet de loi, votre commission vous soumet deux amendements ayant pour but de maintenir les avantages fiscaux accordés aux investissements locatifs réalisés dans les zones de revitalisation rurale et de prolonger d'une année le bénéfice du taux réduit de TVA à 5,5 % pour les opérations d'accession sociale à la propriété réalisées dans le secteur individuel au moyen d'un Pass-Foncier.

S'agissant de la **question de l'intégration des logements en accession sociale à la propriété dans l'article 55 de la loi SRU**, votre commission vous présente un amendement de suppression de l'article 17, pour les raisons qui sont détaillées dans le commentaire de cet article. Elle vous propose également d'aligner les modalités d'application du dispositif relatif aux obligations des communes en matière d'hébergement sur celui de l'article 55.

Concernant la **mobilité des locataires dans le parc social**, elle vous propose des améliorations juridiques indispensables pour rendre pleinement opérationnel les dispositifs prévus par l'article 20. Au sujet de la mesure tendant à faire perdre le bénéfice du droit au maintien dans les lieux aux locataires dont les revenus dépassent très substantiellement les plafonds fixés pour l'attribution des logements sociaux, elle vous soumet un amendement tendant à ne rendre automatique l'application de ce dispositif que dans les zones tendues, qui devront être définies par décret en Conseil d'Etat. A cette occasion, elle préconise, par un amendement, de rendre plus opérationnelles les dispositions permettant de faciliter la réalisation des opérations de rénovation urbaine prévoyant des démolitions de logements sociaux. Enfin,

moyennant les adaptations nécessaires liées à la spécificité du régime des rapports locatifs dans les logements sociaux qu'elles possèdent, il est proposé d'étendre la plupart des mesures de l'article 20 aux sociétés d'économie mixte.

Votre commission, par quatre amendements portant article additionnel après l'article 25, propose également diverses améliorations des procédures de lutte contre les logements insalubres ou indécents, au premier rang desquelles une modification des modalités d'évaluation, par les juges de l'expropriation, des fonds de commerce des hôtels meublés.

Enfin, s'agissant du **volet foncier** du texte, force est de constater qu'il est réduit à sa plus simple expression. Or nombre d'acteurs ont fait valoir à votre rapporteur leur étonnement de ce qu'une loi sur le logement ne comprenne pas de mesure sur ce sujet, alors même que la mobilisation du foncier constitue le premier maillon de la chaîne de réalisation de logements. En 2005, votre rapporteur constatait<sup>1</sup> : *« 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 »*. La situation du marché foncier a quelque peu évolué depuis, puisqu'on note aujourd'hui l'existence de très fortes tensions dans certains secteurs et de détente dans d'autres. Toutefois, le foncier utilisable pour la construction de logements reste insuffisant. Or l'objectif de 500.000 logements par an ne pourra être atteint qu'à condition de libérer du foncier supplémentaire. Comme le relève un récent rapport<sup>2</sup>, la **consommation de foncier pour le développement des activités économiques excède de loin la part utilisée pour le logement, certains observateurs avançant le chiffre de 70.000 hectares pour le logement contre 215.000 hectares supplémentaires utilisés chaque année pour l'activité économique.**

C'est pourquoi votre rapporteur vous propose, à partir des auditions qu'il a menées sur le sujet, de compléter le volet foncier par un certain nombre de mesures parmi lesquelles :

– la possibilité donnée au préfet d'exercer à la place des maires le droit de préemption urbain sur les terrains, bâtis ou non bâtis, affectés au logement ou destinés à faire l'objet d'une opération dans le cadre d'une convention dans les communes touchées par un arrêté de carence ;

– l'assouplissement du droit de préemption urbain en cas de cessions de parts de sociétés civiles immobilières ;

---

<sup>1</sup> Rapport n° 81 (2005-2006) de M. Dominique Braye, fait au nom de la commission des affaires économiques, déposé le 15 novembre 2005.

<sup>2</sup> Conseil national de l'habitat, groupe de travail « Mobilisation de terrains pour la construction », décembre 2007, sous la présidence de MM. Jean-Pierre Abelin, président et Dominique de Lavenère, rapporteur.

– la clarification du problème de la superposition de périmètres entre établissements publics fonciers locaux et établissements publics fonciers d'Etat et l'alignement des bases de taxe spéciale d'équipement entre les deux catégories d'établissements ;

– l'extension du droit de priorité reconnu aux communes à des nouveaux établissements publics concernés par le programme national de mobilisation des terrains publics en faveur du logement ;

– la suppression du droit de délaissement institué en contrepartie de la possibilité pour les PLU de prévoir que les programmes de logements réalisés dans certains secteurs devront comprendre un certain pourcentage de logements sociaux ;

– la modification de l'assiette de la taxe sur les cessions de terrains rendus constructibles par un document d'urbanisme, afin de viser non pas le prix de vente mais la plus-value effectivement réalisée par le propriétaire.

Enfin, votre commission vous proposera, à l'article 10 concernant le dépassement des règles de construction, d'inverser la procédure en prévoyant que c'est la commune qui doit délibérer pour permettre ce dépassement.

**En définitive, votre commission souscrit globalement aux buts poursuivis par le projet de loi et vous invite à l'adopter, sous réserve des 119 amendements qu'elle vous présente.**

## EXAMEN DES ARTICLES

Dans sa version initiale, le projet de loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion se compose de cinq chapitres regroupant 27 articles. Ces chapitres sont respectivement consacrés :

- à la mobilisation des acteurs (**chapitre I<sup>er</sup>**) ;
- au programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (**chapitre II**) ;
- au développement d'une offre nouvelle de logements (**chapitre III**) ;
- à la mobilité dans le parc de logements (**chapitre IV**) ;
- et, enfin, à la lutte contre l'exclusion, à l'hébergement et à l'accès au logement (**chapitre V**).

### CHAPITRE I<sup>er</sup>

#### Dispositions relatives à la mobilisation des acteurs

Le chapitre I<sup>er</sup>, qui traite de la **mobilisation des acteurs**, regroupe six articles. Ceux-ci traitent de sujets aussi différents que l'instauration d'un système de prélèvement sur les ressources des bailleurs sociaux ne construisant pas suffisamment, la réforme de la gouvernance du 1 % logement, les conditions dans lesquelles les organismes HLM peuvent recourir à la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) ou la création d'un mécanisme d'alerte dans les copropriétés.

#### *Article 1<sup>er</sup>*

(Articles L. 441-12, L. 445-1, L. 445-2, L. 445-3 et L. 445-4 du code de la construction et de l'habitation et article 1388 *bis* du code général des impôts)

#### **Obligation pour les organismes HLM de conclure une convention d'utilité sociale avant le 31 décembre 2010**

**Commentaire : cet article transforme les conventions globales de patrimoine en convention d'utilité sociale et en rend obligatoire la conclusion par tout organisme HLM ou SEM de construction et de gestion de logements sociaux avant le 31 décembre 2010.**

## **I. Le droit en vigueur**

Créées par l'article 63 de la loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales<sup>1</sup>, les **conventions globales de patrimoine**, dont la conclusion est aujourd'hui laissée à la libre appréciation des organismes d'habitations à loyer modéré et des sociétés d'économie mixte (SEM), ont pour objet de leur permettre de contractualiser avec l'Etat les grands aspects de leur politique de gestion patrimoniale et d'occupation sociale de leur parc de logements.

### **A. Le système du conventionnement par programme**

Comme indiqué dans le rapport de la commission des lois sur le projet de loi relatif aux libertés et responsabilités locales<sup>2</sup>, depuis la loi du 3 janvier 1977 portant réforme de l'aide au logement, la réalisation de chaque programme aidé de logement social, quelle que soit la nature du bailleur (public ou privé) ou de l'opération (construction neuve, réhabilitation, acquisition amélioration) donne lieu à la conclusion d'une convention entre le préfet et le bénéficiaire de l'aide. Ce dispositif autorise également le conventionnement de logements sans pour autant effectuer de travaux. Les services déconcentrés de l'Etat sont chargés de la négociation des clauses de la convention avec le bailleur et du contrôle de leur application. La convention permet aux locataires des logements concernés de percevoir l'aide personnalisée au logement (APL) lorsqu'ils y sont éligibles.

Obligatoirement publiée au service des hypothèques, la convention APL prévoit notamment le loyer maximal applicable par le bailleur et le pourcentage de réservation de logements dont dispose l'Etat sur le programme aidé. Sa durée, d'une durée minimale de neuf ans, varie selon les types de financement et correspond en principe à la durée du prêt. La convention est ensuite reconduite tacitement pour des périodes de trois ans, sauf dénonciation préalable du bailleur. Le remboursement du prêt par le propriétaire n'a aucune incidence sur la durée de la convention. La demande de résiliation par le propriétaire ne peut être faite que pour le terme de la convention. En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux, la convention est transférée de plein droit au nouveau propriétaire.

---

<sup>1</sup> Loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales.

<sup>2</sup> Rapport n° 369, tome I, (2003-2004) de M. Jean-Pierre Schosteck, fait au nom de la commission des lois, sur la deuxième lecture du projet de loi relatif aux libertés et responsabilités locales.

Selon les informations communiquées à votre rapporteur, le nombre de logements locatifs sociaux conventionnés s'élevait à 4.531.860 au 1<sup>er</sup> janvier 2006. Ces logements étaient régis par 261.875 conventions APL, soit une moyenne de 17 logements par convention, relevant à 86 % des organismes HLM (soit 3.897.820 logements), les 14 % restants se répartissant à parts quasi égales entre les SEM, les bailleurs privés et d'autres bailleurs sociaux.

Fondé sur la seule prise en compte des flux de logements neufs ou réhabilités ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat, le régime du conventionnement se traduit par un système « stratifié » puisque chaque ensemble de logement couvert par une convention APL est régi par des conditions économiques et sociales qui peuvent différer selon la date de signature de la convention.

Selon les termes de l'article L. 353-2 du code de la construction et de l'habitat (CCH), les conventions, qui doivent respecter les stipulations de conventions types définies par décret, déterminent les obligations des parties et fixent notamment :

- les travaux d'amélioration qui incombent aux bailleurs ;
- les caractéristiques techniques des logements après construction ou amélioration ;
- les conditions et les modalités, le cas échéant, du relogement provisoire pendant la durée des travaux ;
- les conditions d'occupation et de peuplement desdits logements ;
- le nombre de logements réservés à des familles ou à des occupants sortant d'habitats insalubres ou d'immeubles menaçant ruine ;
- la durée minimale des baux et les modalités selon lesquelles ils pourront être résiliés ou reconduits à la volonté du locataire pendant la durée de la convention ;
- le montant maximum des loyers, des cautionnements et avances et les modalités de leur évolution ainsi que les charges dont le remboursement incombe aux locataires ;
- les obligations des bailleurs à l'égard des organismes chargés de la liquidation et du paiement de l'aide personnalisée au logement ;
- les conditions de leur révision ainsi que leur durée, qui ne peut être inférieure à neuf ans ;
- les sanctions encourues pour le non-respect des engagements conventionnels, y compris la résiliation de la convention aux torts du bailleur après mise en demeure.

Outre qu'elle ne présente aucune possibilité d'adaptation au regard de l'évolution du patrimoine, notamment en termes de qualité et d'environnement économique, social et urbain, et de celle de ses occupants, une telle organisation peut être à l'origine de situations anormales au regard de la vocation du parc social, des logements similaires, pourtant situés au sein du même ensemble immobilier, pouvant parfois présenter des niveaux de loyers différents alors même que les revenus des occupants sont identiques. De même, des logements bien situés, de bonne qualité et anciens, peuvent avoir des loyers faibles alors que des programmes neufs et moins bien situés peuvent avoir des loyers élevés.

**Le mécanisme de conventionnement en vigueur excluant toute discussion globale avec les bailleurs, une mise en cohérence des loyers avec la valeur du service rendu par les logements était, avant l'entrée en vigueur des dispositions sur le conventionnement global, inenvisageable.**

## **B. Présentation du conventionnement global**

Ces inconvénients ont donc conduit le gouvernement et le Parlement, à l'occasion du débat sur le projet de loi relatif aux libertés et responsabilités locales, à introduire un dispositif tendant à autoriser les organismes HLM et les SEM à conclure avec l'Etat des conventions globales de patrimoine. Cet outil a été élaboré pour permettre aux bailleurs sociaux de procéder à une « remise à plat », dans un cadre contractuel, de leurs politiques en matière de qualité de service aux occupants, d'occupation sociale, de loyers et de surloyers et d'investissement.

Aux termes des articles L. 445-1 à L. 445-7 du CCH, les conventions globales de patrimoine peuvent être conclues pour une durée de six ans, sur la base des plans stratégiques de patrimoine (PSP) et en tenant compte des programmes locaux de l'habitat (PLH).

Comme le souligne la récente circulaire d'application des conventions globales de patrimoine<sup>1</sup>, peuvent actuellement conclure une telle convention les organismes HLM, les SEM ainsi que les unions d'économie sociale (UES). Dans le cas d'un organisme HLM, le cahier des charges de gestion sociale porte alors sur l'ensemble des logements sur lesquels il détient un droit réel<sup>2</sup>, alors que pour une SEM ou une UES, ce dernier ne concerne que la fraction du patrimoine couvert par une convention APL pour lequel elle détient un tel droit.

Initiés par le comité interministériel des villes du 1<sup>er</sup> octobre 2001, les PSP visent à fixer, sur le moyen et long terme, les évolutions du patrimoine des bailleurs sociaux dans le souci d'une meilleure adaptation de l'offre de logements à la demande<sup>3</sup>. Ainsi que l'explique la circulaire du 3 mai 2002, l'élaboration d'un PSP, qui s'appuie sur un diagnostic et une analyse des enjeux, doit se traduire par l'établissement d'un document dégageant, pour l'ensemble du parc détenu par le bailleur, des options claires à cinq et dix ans quant aux différentes évolutions possibles : maintien en l'état, réhabilitation, démolition avec ou sans reconstruction, vente. Ce plan doit ainsi permettre de définir des objectifs d'intervention sur le parc existant en tenant compte des contraintes et des atouts de l'environnement externe du patrimoine ainsi que des contraintes financières de l'organisme.

---

<sup>1</sup> *Circulaire du 4 février 2008 relative aux conventions globales de patrimoine des organismes d'habitations à loyer modéré.*

<sup>2</sup> *La notion de droit réel recouvre les logements dont le bailleur est propriétaire et également ceux pour lesquels il est preneur d'un bail à construction, d'un bail emphytéotique ou d'un bail à réhabilitation, pour la durée du bail concerné.*

<sup>3</sup> *La mise en œuvre des PSP a fait l'objet d'une première circulaire datée du 18 décembre 2001 puis d'une seconde en date du 3 mai 2002.*

**Ce document revêt donc un caractère essentiel dans la mise en œuvre des conventions globales de patrimoine puisqu'il en constitue un préalable indispensable.** D'après les informations recueillies par votre rapporteur auprès de l'Union sociale pour l'habitat, la quasi-totalité des organismes HLM seraient, à l'heure actuelle, couverts par des PSP, lesquels nécessiteront néanmoins une révision dans la perspective de la mise en place généralisée des conventions d'utilité sociale et des nouvelles contraintes en matière de performance énergétique.

L'article L. 445-1 précise que l'**Etat** constitue l'interlocuteur principal des bailleurs dans les négociations des conventions puisqu'elles sont signées avec lui. Toutefois, les **établissements publics de coopération intercommunale (EPCI)** et **départements** délégataires des aides à la pierre **doivent être obligatoirement consultés** sur les dispositions de la convention et **peuvent en être signataires s'ils le souhaitent**. Les autres EPCI menant une politique du logement ne sont pas pour autant exclus de ces discussions puisque les conventions doivent également tenir compte des PLH.

S'agissant du contenu de la convention, celle-ci comporte :

– un **classement des immeubles ou ensembles immobiliers** détenus par l'organisme, lequel est établi en fonction du service rendu aux locataires et après concertation avec leurs organisations représentatives. Comme le précise l'article R. 445-4 du CCH, l'appréciation de ce service prend notamment en compte la qualité de la construction et des prestations techniques, la localisation et l'environnement de l'immeuble ;

– l'énoncé de la **politique patrimoniale et d'investissement** de l'organisme, qui doit en particulier comprendre un plan de mise en vente aux locataires et les orientations retenues pour le réinvestissement des fonds provenant de la vente ;

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

– et, enfin, un **cahier des charges de gestion sociale** de l'organisme.

Défini à l'article L. 445-2, ce cahier des charges, qui porte sur l'ensemble des logements pour lesquels l'organisme détient un droit réel, récapitule les obligations de l'organisme relatives aux conditions d'occupation et de peuplement des logements ainsi qu'à la détermination des loyers. Il doit être révisé tous les six ans.

Le cahier des charges fixe :

– les plafonds de ressources applicables pour l'attribution des logements ;

– les conditions dans lesquelles l'organisme peut exiger le paiement d'un supplément de loyer de solidarité (SLS) et ses modalités de calcul ;

– le montant maximal total des loyers, exprimé par mètre carré et par mois, qui doit tenir compte du classement des immeubles ou ensembles immobiliers.

Il résulte de ces dispositions que les conventions globales de patrimoine peuvent contenir des stipulations ou engagements sur des aspects de la gestion du patrimoine du bailleur (plafonds de ressources et de loyers notamment) qui peuvent différer de celles et ceux qui sont contenus dans les conventions APL. Aux fins de favoriser une entrée en vigueur progressive de ce dispositif, la loi du 13 août 2004 a ainsi procédé à une distinction entre, d'une part, les conventions APL en vigueur à la date de publication de la convention globale et, d'autre part, celles conclues postérieurement. Pour les premières, les engagements contenus dans conventions globales de patrimoine qui seraient de même nature que ceux des conventions APL se substituent de plein droit à la date de signature de la convention globale. Pour les secondes, cette substitution n'intervient qu'au terme de la **douzième année** d'application de la convention globale de patrimoine.

En conséquence, au cours de cette période de douze années, le patrimoine d'un organisme qui aurait signé une convention globale de patrimoine sera régi par deux systèmes conventionnels : la convention globale de patrimoine pour les logements antérieurs à la loi du 13 août 2004 et les conventions APL pour les logements mis en service postérieurement à cette date.

La signature d'une telle convention offre à l'organisme des possibilités pour procéder à une mise en cohérence de sa politique des loyers, dans des limites fixées par la loi. En effet, elle l'autorise à fixer le loyer maximal applicable à chaque logement en tenant compte notamment de sa taille et de sa situation dans l'immeuble ou l'ensemble immobilier. L'organisme peut alors fixer librement les loyers applicables aux bénéficiaires des baux ou engagements en cours dans la limite des loyers maximaux. Toutefois, aucune augmentation de loyer ne doit entraîner, d'une année sur l'autre, une hausse qui excède de plus de 5 % le montant maximal résultant de la variation de l'indice de référence des loyers<sup>1</sup>, sauf accord des associations représentatives de locataires ou des locataires.

Surtout, la loi a précisé que les modifications des loyers des logements possédés par l'organisme qui résulteraient de la convention globale ne peuvent avoir pour effet de **porter le montant maximal de la masse des loyers de l'ensemble des immeubles de l'organisme au-delà du montant maximal résultant, à la date d'établissement du cahier des charges, des conventions APL ou de la réglementation en vigueur**. Ce montant peut cependant être augmenté, pendant la durée de la convention et dans des conditions prévues par le cahier des charges, en vue d'assurer l'équilibre financier d'opérations d'amélioration modifiant le classement des immeubles. De même, le cahier des charges peut prévoir si nécessaire, lors de son établissement ou au moment du renouvellement de la convention, un montant maximal plus élevé que celui résultant des dispositions précédentes, à la

---

<sup>1</sup> Depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2008-111 du 8 février 2008 pour le pouvoir d'achat, cet indice correspond à la variation de l'indice des prix à la consommation hors tabac et hors loyers.

demande d'un organisme et en vue de préserver ses équilibres financiers, après avis de la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS). Ce montant maximal est actualisé au 1<sup>er</sup> juillet de chaque année en fonction de l'évolution de l'indice de référence des loyers.

Le conventionnement global traitant de tous les aspects de la politique des organismes HLM, **il doit également s'articuler avec d'autres dispositifs spécifiques élaborés au cours des dernières années**. Ainsi, si la convention globale peut contenir des stipulations dérogeant aux règles générales relatives au **supplément de loyer de solidarité (SLS)**, il n'en reste pas moins que cette dérogation doit être effectuée dans le respect des dispositions prévues par la loi portant engagement national pour le logement. En effet, cette dernière a permis aux programmes locaux de l'habitat, lorsque les organismes HLM et les SEM gérant des logements sociaux ont été associés à son élaboration et après avis conforme du préfet, de déterminer les zones géographiques ou les quartiers dans lesquels le SLS ne s'applique pas et de fixer les orientations relatives à sa mise en œuvre. Ainsi, si les conventions globales de patrimoine peuvent déroger aux règles générales relatives aux SLS, ces dérogations doivent être conformes aux orientations des PLH en la matière si elles existent.

De même, dans le cadre des délégations de gestion des aides à la pierre, les EPCI ou les départements délégataires ont la possibilité, pour des secteurs géographiques déterminés et dans des limites fixées par décret en Conseil d'Etat, d'adapter les **plafonds de ressources** pour l'attribution des logements locatifs sociaux. L'article L. 445-3 autorise néanmoins la convention globale de patrimoine à déroger à ces plafonds de ressources ayant fait l'objet d'adaptations par ces conventions de délégation.

En ce qui concerne les engagements des bailleurs en matière d'**occupation sociale**, l'article R. 445-6 précise que le cahier des charges de gestion sociale récapitule les engagements quantifiés d'attribution de logements à des personnes connaissant des difficultés économiques et sociales pris par l'organisme, en particulier ceux pris en application des accords collectifs intercommunaux et départementaux, ainsi que les moyens d'accompagnement prévus par l'organisme pour la mise en œuvre de ces engagements. En l'absence de tels engagements, le cahier des charges de gestion sociale peut fixer des engagements de même nature pour la durée de la convention.

L'article R. 445-7 dispose quant à lui que le cahier des charges prévoit, pour chaque immeuble ou ensemble immobilier classé dans la meilleure catégorie de service rendu et destiné à des ménages dont les ressources n'excèdent pas les plafonds « PLUS », un pourcentage minimal de logements, qui ne peut être inférieur à 30 %, devant être occupés par des ménages dont les ressources n'excèdent pas 60 % de ces mêmes plafonds (soit le plafond « PLAI »).

La vérification de ces engagements d'occupation sociale est effectuée tous les trois ans au vu des résultats de l'enquête sur l'occupation des logements HLM et son évolution. Les organismes transmettent à cet effet au préfet du département, pour chaque immeuble ou ensemble immobilier classé dans la meilleure catégorie de service rendu, les pourcentages des ménages, parmi l'ensemble des locataires et parmi les locataires ayant emménagé depuis moins de trois ans, dont les ressources déclarées à l'enquête n'excèdent pas, d'une part, les plafonds « PLUS », d'autre part, 60 % de ces mêmes plafonds. Si le préfet constate que cet engagement n'est pas rempli dans un immeuble ou un ensemble immobilier, **il notifie à l'organisme que deux tiers des logements attribués dans ces immeubles postérieurement à cette notification devront l'être à des ménages dont les ressources n'excèdent pas 60 % des plafonds « PLUS » jusqu'à ce que l'organisme établisse que l'engagement est à nouveau respecté.**

A l'inverse, lorsque les plafonds de ressources applicables à un immeuble ou un ensemble immobilier, lors de l'établissement du cahier des charges, n'excèdent pas ceux prévus au premier alinéa de l'article R. 331-12, le cahier des charges peut, afin de favoriser la mixité sociale, fixer un plafond de ressources supérieur dans la limite de 30 %. Lorsque l'organisme d'habitations à loyer modéré constate que les logements d'un même immeuble ou ensemble immobilier sont occupés à plus de 65 % par des ménages bénéficiant des aides personnelles au logement, il peut être dérogé, pour la durée restant à courir de la convention, à ces plafonds de ressources, sous certaines limites. Cette dérogation est subordonnée à l'accord du représentant de l'Etat dans le département de situation des logements et, le cas échéant, de l'EPCI ou du département délégataire si l'immeuble est situé dans le périmètre de la convention de délégation.

Comme le précise par ailleurs la circulaire d'application du conventionnement global, outre l'accès au logement, le cahier des charges devra également prendre en compte les politiques de l'organisme relatives à la prévention des expulsions et au maintien dans le logement ainsi qu'à la mobilité résidentielle, en prenant en compte l'accession à la propriété ou l'échange de logements locatifs.

Enfin, s'agissant volet « patrimonial » de la convention globale, cette même circulaire rappelle que les besoins identifiés et la programmation de cette politique doivent résulter des réflexions et orientations du PSP, dans le respect des grandes politiques nationales que sont le plan de cohésion sociale, le programme national de rénovation urbaine et, demain, le programme national de rénovation des quartiers anciens dégradés proposé par les articles 7 et 8 du projet de loi, et des politiques locales définies par les PLH. Cet exposé de la politique patrimoniale comporte ainsi des éléments d'analyse sur les besoins en termes d'amélioration et de développement et devra se traduire dans une programmation annuelle territorialisée exprimée en termes physiques et financiers.

## II. Le texte du projet de loi

Dans le but d'amplifier cette réforme des relations entre l'Etat et les organismes HLM, l'article 1<sup>er</sup> du projet de loi prévoit d'accélérer le mouvement de conventionnement global du parc de logements locatifs sociaux conventionnés, en rendant **obligatoire la conclusion d'une convention**, rebaptisée **convention d'utilité sociale**.

● Le **paragraphe I** tire les conséquences dans plusieurs articles du CCH et du CGI du changement de dénomination de la convention.

● Le **paragraphe II** modifie l'article L. 445-1 du CCH.

Le 1<sup>o</sup> supprime le caractère facultatif du conventionnement global et rend obligatoire la conclusion d'une convention d'utilité sociale avant le 31 décembre 2010. La convention d'utilité sociale demeurerait valable pour une durée de **six ans renouvelable** et serait toujours élaborée sur la base des plans stratégiques de patrimoine des organismes, en tenant compte des PLH.

**Le périmètre des bailleurs assujettis aux conventions d'utilité sociale** (HLM, SEM et UES) **demeurerait inchangé**.

Le 2<sup>o</sup> traite du respect des engagements pris par l'organisme dans le cadre de la convention.

A cet effet, celle-ci comporterait des **indicateurs**, définis par décret en Conseil d'Etat, permettant de mesurer si les objectifs fixés pour chaque aspect de la politique ont été atteints.

La circulaire d'application du conventionnement global donne, à cet égard, une première indication sur les indicateurs qui pourraient être définis puisqu'elle précise que, pour le suivi des conventions signées, les services de l'Etat devront s'attacher à :

- mesurer les investissements réalisés (réhabilitation et travaux neufs) ;
- suivre l'évolution des ventes de patrimoine ;
- situer d'éventuelles modifications de l'occupation sociale, compte tenu des entrées et sorties du parc ;
- mesurer les efforts consentis en faveur des plus défavorisés (respect des engagements pris dans le cadre des PDALPD et mise en œuvre du droit au logement opposable) ;
- suivre l'évolution des loyers réels.

S'agissant du suivi de la qualité de service, des indicateurs tels que la fréquence des interventions de vérification, d'entretien et de nettoyage, les effectifs des gardiens et des personnels de proximité ou le nombre de réclamations des locataires et leurs délais de traitement devraient être définis.

Dans le cas où un organisme n'aurait pas adressé au préfet un projet de convention avant le 30 juin 2010, le ministre du logement aurait alors la possibilité de **retirer** à l'organisme une ou plusieurs de ses **compétences**

pendant une durée maximale de cinq ans. Pour la même durée, le ministre pourrait également procéder à une **majoration de sa cotisation due à la CGLLS**, à condition que cette majoration n'ait pas pour effet de porter son niveau dû au-delà du quintuple du montant initialement dû.

La cotisation CGLLS, due par les organismes HLM et les SEM, a pour assiette les loyers appelés au cours du dernier exercice. Elle peut être réduite par un certain nombre d'éléments (nombre de bénéficiaires des aides au logement, nombre de logements situés dans des zones franches urbaines, nombre de logements mis en service ou nouvellement conventionnés dans l'année). Son taux, qui ne peut excéder 1,5 %, et les montants des réfections sont fixés par des arrêtés des ministres chargés du logement, de l'économie et des finances. En moyenne, le montant de la cotisation s'élève actuellement à 1 % de la masse des loyers.

Au cours de la durée d'exécution de la convention d'utilité sociale, un organisme qui aurait manqué, de son fait, à ses engagements serait passible d'une **pénalité**. Cette dernière, prononcée par le ministre du logement et proportionnée à l'écart constaté entre les objectifs définis par la convention et le degré de leur réalisation, ne pourrait excéder 100 euros par logement sur lequel l'organisme détient un droit réel, augmenté du montant de l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) dont il a, le cas échéant, bénéficié pour une fraction de son patrimoine au cours du dernier exercice connu.

En application de l'article 1384 A du code général des impôts (CGI), les logements locatifs sociaux bénéficient d'une exonération de 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 le 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'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU). En outre, depuis le 1<sup>er</sup> 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.

Depuis la publication de la loi du 18 janvier 2005, les logements sociaux construits en application du plan de cohésion sociale (entre le 1<sup>er</sup> juillet 2004 et le 31 décembre 2009) sont exonérés de TFPB pendant une durée qui a été allongée à vingt-cinq ans. Les opérations répondant aux critères de qualité environnementale réalisés pendant la même période ont quant à eux vu cette durée d'exonération portée à trente ans par la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement.

Cette pénalité serait recouvrée au bénéfice de la CGLLS selon les mêmes procédures et sous les mêmes sanctions, garanties, sûretés et privilèges que la taxe sur la valeur ajoutée.

● Le **paragraphe III** amende l'article L. 445-2 du CCH pour rendre facultative, pour la première convention d'utilité sociale établie par un organisme, l'insertion dans le cahier des charges de gestion sociale de dispositions relative à la « remise en ordre » des loyers. Il s'agit en pratique de rendre explicite la faculté qu'auront les bailleurs de ne pas procéder immédiatement à la réorganisation de la grille de leurs loyers maxima, à la suite du reclassement des immeubles par niveaux de qualité de service rendu.

● Enfin, le **paragraphe IV** est relatif à l'instauration d'une possibilité d'expérimenter le système du loyer progressif. A cet effet, il complète l'article L. 445-4 du CCH afin de préciser que la convention d'utilité sociale pourrait prévoir, à titre expérimental et pour sa durée d'application, un dispositif permettant de moduler les loyers en fonction des revenus des locataires, nonobstant les plafonds de loyers fixés par les conventions APL. Ces loyers ne pourraient excéder une part des ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer. Le minimum et le maximum de cette part, ainsi que les conditions de détermination des ressources des personnes vivant au foyer, seraient déterminés par décret en Conseil d'Etat.

D'après les travaux menés par l'équipe chargée du « volet logement » dans le cadre de la revue générale des politiques publiques, un tel système s'inspire de la politique des loyers menée par l'association Foncière Logement (AFL). Cette association construit en effet des logements financés à l'aide de prêts locatifs sociaux (PLS) mais elle est tenue, de par les accords conclus entre l'Etat et l'Union d'économie sociale du logement, de loger dans chacun de ses programmes au moins un tiers de ménages sous les plafonds de ressources « PLAI » (60 % des plafonds PLUS), avec pour ceux-ci un loyer ne dépassant pas le niveau des loyers « PLUS ». Bien qu'elle soit autorisée à appliquer le loyer afférent à un PLS dès le premier euro de dépassement des plafonds PLAI, l'AFL, pour tenir compte des capacités contributives des locataires, pratique un loyer progressif qui augmente linéairement en fonction du revenu à partir de 65 % et jusqu'à 95 % des plafonds PLUS, valeur pour laquelle le loyer rejoint le niveau PLS. Un tel dispositif permet ainsi d'égaliser le taux d'effort des ménages dont les revenus sont compris dans cette gamme de ressources (65-95). Surtout, le différentiel de loyers induit par cette politique est de nature à autoriser des diminutions de loyers pour les ménages les plus modestes.

Le texte précise enfin qu'un rapport d'évaluation devra être transmis au Parlement par le gouvernement dans l'année suivant la fin des expérimentations engagées en matière de loyer progressif.

### **III. La position de votre commission**

Votre commission relève que la réforme de ces conventions proposée par l'article 1<sup>er</sup> est extrêmement ambitieuse et volontariste, au regard de l'absence de conclusion par un organisme HLM d'une convention globale de

patrimoine et du caractère récent des textes d'application<sup>1</sup>. Aucun retour d'expérience n'est en conséquence disponible à l'occasion de ce projet de loi.

Votre rapporteur a néanmoins constaté, au cours de ses auditions, l'existence d'une volonté partagée entre le Gouvernement et le monde HLM pour mettre en œuvre, dans des délais assez rapprochés, ce nouveau système de conventionnement, dans le but de moderniser la gestion du parc HLM. Il n'en reste pas moins que la date limite du 31 décembre 2010 suppose une mobilisation de l'ensemble des acteurs puisque la conclusion de ces conventions d'utilité sociale va vraisemblablement nécessiter une révision préalable d'un grand nombre de plans stratégiques de patrimoine. En outre, votre rapporteur souhaite souligner que le montant élevé des sanctions prévues par l'article en cas de non respect des engagements fixés par la convention (100 euros par logement, augmentés du montant de l'exonération de la TFPB) pourrait être de nature à favoriser la conclusion de conventions comportant des engagements peu ambitieux, les bailleurs ne souhaitant pas s'exposer de manière démesurée au risque de sanctions.

Au regard du caractère essentiel du plan stratégique de patrimoine, qui constitue le préalable essentiel à toute conclusion de convention d'utilité sociale, votre commission a tout d'abord jugé indispensable de définir dans la loi la nature de ces plans, dont le contenu n'est actuellement décrit que dans des circulaires ministérielles<sup>2</sup>. Dans ces conditions, elle vous présente un **amendement**, insérant un nouvel article L. 411-9 dans le CCH, qui rend explicitement obligatoire l'élaboration d'un PSP par les organismes HLM afin de définir leur stratégie pour adapter leur offre de logements à la demande sur les différents secteurs géographiques où ils disposent d'un patrimoine, en tenant compte des orientations des PLH. Le plan comprendrait ainsi une analyse du parc de logements existants selon sa qualité, son attractivité et son positionnement sur les marchés locaux de l'habitat, définirait l'évolution à moyen et long terme des différentes composantes de ce parc, ainsi que les choix d'investissement et de gestion qui en résultent, et prévoirait les perspectives de développement du patrimoine de l'organisme.

Votre commission s'est ensuite interrogée sur le périmètre des acteurs devant être signataires de la convention d'utilité sociale, au regard du rôle croissant joué par les collectivités territoriales dans la conduite des politiques locales de l'habitat. Le droit en vigueur prévoit une **consultation** simple des EPCI et départements délégués des aides à la pierre sur les stipulations des conventions portant sur les immeubles situés dans leur périmètre et leur permet d'être signataires. Sans aller jusqu'à rendre obligatoire la signature des conventions par ces acteurs, qui aurait impliqué, dans le cas de certains bailleurs disposant d'un patrimoine disséminé sur différents territoires, la signature par un très grand nombre de délégués, avec en conséquence des

---

<sup>1</sup> Décret du 8 mars 2007 et circulaire du 4 février 2008.

<sup>2</sup> Circulaires précitées de 2001 et 2002 et circulaire n° 2005-22 UHC/IUH2 du 17 mars 2005 relative à la mise en œuvre de la politique du logement et à la programmation des financements aidés de l'Etat pour 2005.

risques manifestes de blocages, votre commission a souhaité étendre les modalités de participation des collectivités à ce processus conventionnel ainsi que le champ des collectivités concernées. Pour ces raisons, elle vous soumet un **amendement** qui, tout en conservant le caractère facultatif de la signature de la convention par les collectivités, prévoit une **association à l'élaboration** des dispositions de la convention relatives aux immeubles situés sur leur territoire, selon des modalités définies par décret en Conseil d'Etat, et élargit une telle association, ainsi que la possibilité de signer la convention, à l'ensemble des EPCI dotés d'un programme local de l'habitat et des départements.

Votre commission vous propose par ailleurs un **amendement** tendant à reformuler les dispositions relatives aux sanctions des organismes HLM qui ne respecteraient pas les engagements inscrits au sein des conventions d'utilité sociale. Il lui est notamment apparu nécessaire d'inscrire dans la loi le principe d'une procédure contradictoire entre l'organisme et le représentant de l'Etat signataire de la convention. En conséquence, le préfet aurait d'abord pour obligation, en cas de manquements commis par l'organisme, de mettre ce dernier en demeure de présenter ses observations et de faire des propositions pour y remédier. A l'issue de cet examen contradictoire, le préfet aurait la possibilité de proposer au ministre de prononcer les sanctions financières prévues par le projet de loi.

S'agissant du contenu des conventions d'utilité sociale, votre commission ne vous en soumet, par un **amendement**, que deux adaptations, tendant respectivement à rappeler dans le texte que les engagements en termes d'occupation sociale des conventions doivent tenir compte des accords collectifs intercommunaux et départementaux, puisque ceux-ci ont un objet similaire, et à réduire de douze à six ans la durée au-delà de laquelle les dispositions des conventions APL disparaissent, pour les logements construits après la promulgation de la loi relative aux libertés et responsabilités locales, au profit de celles des conventions d'utilité sociale.

Sur le dispositif de loyer progressif, votre commission vous présente **deux amendements**, l'un de nature rédactionnelle et l'autre tendant à supprimer la référence au rapport sur le bilan des expérimentations engagées puisque, celles-ci pouvant démarrer à des dates différentes, il apparaît difficile de déterminer à quel moment ce rapport devra être remis au Parlement. Au demeurant, le Gouvernement a la possibilité d'adresser des rapports au Parlement sans qu'une disposition législative ne le prévoit explicitement.

Enfin, outre un **amendement** de coordination, votre commission vous soumet un **amendement** tendant à étendre à l'année 2010 le bénéfice de l'abattement de 30 % de la base d'imposition à la taxe foncière sur les propriétés bâties pour les organismes HLM ayant conclu ou renouvelé en 2009 une convention relative à l'entretien et à la gestion du parc, ayant pour but d'améliorer la qualité du service rendu aux locataires. En effet, il est peu

probable que toutes les conventions d'utilité sociale, dont la conclusion ouvre également droit à cet avantage fiscal, soient signées au cours de l'année 2010. Dans ces conditions, il convient d'assurer la jonction entre ces deux dispositifs.

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

*Article 2*

(Articles L. 423-14 [nouveau], L. 452-1, L. 452-3 et L. 481-1-1 du code de la construction et de l'habitation)

**Création d'un mécanisme de mutualisation  
des ressources financières des organismes**

**Commentaire : cet article propose la création d'un prélèvement sur les ressources financières des organismes HLM et des SEM dont les investissements annuels sont inférieurs à une fraction de leur potentiel financier.**

**I. Le texte du projet de loi**

Afin de mobiliser les moyens des organismes HLM qui n'investiraient pas suffisamment en faveur du développement et de la réhabilitation de leur parc de logements, l'article 2 propose la création d'un prélèvement sur leurs ressources financières dont le produit serait mutualisé en faveur des opérations locatives sociales réalisées par d'autres organismes.

En vertu du droit en vigueur, la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) n'a ni la mission, ni les moyens de procéder à une telle mutualisation des ressources des organismes. Selon l'article L. 452-1, cet établissement public est chargé :

- de contribuer à la prévention des difficultés financières et au redressement des organismes ;
- de favoriser la réorganisation et le regroupement des organismes et de financer des actions de formation ou de soutien technique pour leur permettre de mener des actions ou opérations de renouvellement urbain ;
- de financer l'ANRU ;

- d’assurer un meilleur fonctionnement, une coordination des activités, des investissements pour le développement des actions en faveur du logement social des organismes ;
- de participer au financement des associations nationales de locataires représentatives ;
- d’aider les associations départementales d’information sur le logement (ADIL) à développer l’information en faveur du logement social.

● A cet effet, le **paragraphe I** insère dans le CCH un nouvel article L. 423-14 régissant les conditions de calcul de ce prélèvement.

Selon son premier alinéa, ce prélèvement sur les ressources financières serait applicable aux bailleurs sociaux dont les investissements annuels moyens des deux derniers exercices comptables seraient restés inférieurs, au cours de la même période, à une fraction de leur potentiel financier annuel moyen.

Comme le précise l’exposé des motifs du projet de loi, le potentiel financier est un ratio permettant d’apprécier la situation financière d’un organisme. Il se calcule, à l’instar du fonds de roulement net global<sup>1</sup>, en déduisant des ressources de long terme du bilan (fonds propres, subventions, emprunts bancaires à long terme), les emplois stables exprimés par les valeurs immobilisées du même bilan (immobilisations corporelles, incorporelles et financières). **Il résulte de ce calcul un écart généralement positif qui permet d’apprécier la situation financière de l’organisme et les ressources dont il dispose pour investir au regard de ses engagements de long terme.**

L’article dispose que le niveau de cette fraction ne pourra conduire à exiger des bailleurs qu’ils investissent des sommes supérieures à la **moitié** de leur potentiel financier annuel moyen des deux derniers exercices. Le prélèvement sera quant à lui calculé selon un **taux progressif** sur le potentiel financier annuel moyen des deux derniers exercices, sans pouvoir excéder le tiers de celui-ci. Il sera recouvré selon les procédures, sûretés, garanties et sanctions applicables en matière de taxes sur le chiffre d’affaires<sup>2</sup>.

Le deuxième alinéa crée deux cas de figure de dispense de versement du prélèvement : soit si son produit est inférieur à 10.000 euros, soit si les organismes bénéficient des mesures de prévention ou de redressement de la CGLLS.

Le troisième alinéa indique que les organismes soumis au prélèvement sont tenus de verser à la CGLLS les sommes dont ils sont redevables avant le 30 juin de chaque année.

---

<sup>1</sup> A une différence près puisque le fonds de roulement net global intègre, dans les ressources de long terme, les provisions pour gros entretiens et les dépôts de garantie des locataires.

<sup>2</sup> Il s’agit du régime de recouvrement déjà applicable à la participation des employeurs à l’effort de construction.

Enfin, le dernier alinéa rend les organismes qui ne communiqueraient pas les informations nécessaires à l'application de l'article passibles d'une amende de 300 euros par logement locatif dont ils sont propriétaires, ce montant pouvant être doublé en cas de récidive.

- Le **paragraphe II** complète l'article L. 452-1 du CCH, consacré aux missions de la CGLLS, afin de donner à cette dernière la mission de gérer un fonds recevant le produit des prélèvements et destiné à aider les organismes HLM et les SEM à financer des opérations de construction et d'amélioration de leur parc de logements locatifs sociaux, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

- Le **paragraphe III** complète la liste des ressources de la CGLLS, définie à l'article L. 452-3, pour y ajouter le produit des pénalités recouvrées en cas d'absence de transmission par les organismes des informations nécessaires à l'application du prélèvement et de celles applicables en cas de manquement des organismes aux objectifs définis par les conventions d'utilité sociale.

- Le **paragraphe IV** modifie l'article L. 481-1-1 du CCH pour rendre le prélèvement applicable aux sociétés d'économie mixte.

- Enfin, le **paragraphe V** renvoie à un décret en Conseil d'Etat le soin de fixer les conditions d'application des dispositions précédentes et de définir notamment les investissements annuels moyens pris en compte pour le calcul du ratio investissements/potentiel financier défini à l'article L. 423-14. Il a été précisé à votre rapporteur qu'à ce stade de la réflexion, il était envisagé de mesurer les investissements à partir de l'augmentation en valeur brute des immobilisations de l'organisme, ainsi que des dépenses en matière d'accession à la propriété.

## **II. La position de votre commission**

Votre rapporteur approuve pleinement le but poursuivi par cet article. Il considère en effet peu conformes aux missions des bailleurs sociaux les comportements de ceux qui ont opté pour une gestion patrimoniale de leur parc de logements et ne le développent pas suffisamment. Au surplus, l'élan résultant de la mise en œuvre du plan de cohésion sociale depuis 2004 a nécessairement conduit à augmenter, en moyenne, les investissements des bailleurs en faveur de la construction de logements sociaux. Dans ces conditions, il n'apparaît pas illégitime d'utiliser les ressources disponibles de ceux des bailleurs qui n'ont pas suffisamment investi pour aider les organismes qui se sont lancés dans des politiques ambitieuses de développement de leur parc.

Selon les informations fournies à votre commission, l'un des scénarios envisagés pour la mise en œuvre de ce prélèvement, au plan « microéconomique », est décrit dans l'encadré ci-dessous.

Un organisme possédant 1.600 logements ayant investi, en moyenne, 356.100 euros sur la période 2004-2005 pour un potentiel financier moyen sur la même période de 6,8 millions d'euros présente un ratio de 5,3 %. Compte tenu de sa faiblesse, ce ratio de 5,3 % conduirait l'organisme à être taxé à la tranche la plus élevée. A supposer que ce taux soit fixé à 14 % de la moyenne du potentiel financier des deux années, cet organisme serait alors soumis à un prélèvement de 947.000 euros.

Un autre organisme possédant 1.450 logements et ayant investi, en 2004 et 2005, 1,3 million d'euros pour un potentiel financier de 2,7 millions d'euros présenterait quant à lui un ratio élevé d'investissements de 48 %. Il se trouverait, par conséquent, taxé à la dernière tranche ce qui, si le taux était fixé à 5 % du potentiel financier moyen, conduirait à un prélèvement de 136.700 euros.

Sur le plan macroéconomique, selon les critères prévus de calcul du prélèvement, entre 60 et 70 organismes, sur un total de 800, devraient y être assujettis pour un montant total d'environ 60 millions d'euros, ce qui correspond à environ 10 % du potentiel financier global des organismes en cause.

A l'occasion du congrès du monde HLM des 23, 24 et 25 septembre dernier, Mme Christine Boutin, ministre du logement et de la ville, s'est toutefois engagée à élaborer un dispositif tendant à atténuer le caractère rétroactif du prélèvement. Votre commission examinera en conséquence avec attention les propositions du Gouvernement en la matière, qui devraient prendre la forme d'un amendement au projet de loi.

Pour sa part, votre commission vous soumet un **amendement** de rédaction globale de cet article. Outre des améliorations rédactionnelles et juridiques, cet amendement a pour but d'exclure du champ du prélèvement les organismes HLM qui n'auraient qu'une activité d'accession à la propriété, dans la mesure où ses modalités de calcul s'adapteraient difficilement à la spécificité de telles activités. Il supprime également les dispositions relatives aux SEM pour les renvoyer à un article additionnel -que votre commission vous propose d'adopter après l'article 27 du projet de loi- rendant applicables à ces sociétés plusieurs dispositifs actuellement en vigueur ou prévus par le projet de loi.

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

### *Article 3*

(Articles L. 313-1, L. 313-2 [nouveau], L. 313-3 [nouveau], L. 313-7 à L. 313-16-4, L. 313-19, L. 313-20, L. 313-22, L. 313-23, L. 313-26-1, L. 313-31, L. 313-32-1, L. 313-33 et L. 313-34 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation, article 116 de la loi de finances pour 2002 et article 85 de la loi de finances rectificative pour 2007)

## **Réforme de la gouvernance du 1 % logement**

**Commentaire : cet article procède à une profonde réforme de la gouvernance, de la gestion et du contrôle des fonds issus de la participation des employeurs à l'effort de construction (système dit du 1 % logement).**

### **I. Présentation du 1 % logement**

#### **A. Présentation générale**

La création de la participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC) remonte au vote de la loi du 11 juillet 1953<sup>1</sup> -dont les modalités d'application ont été définies par le décret du 9 août 1953<sup>2</sup>-, qui a assujéti les employeurs exerçant une activité industrielle et occupant au minimum dix salariés à une obligation de consacrer des sommes représentant 1 % de leur masse salariale au logement de leurs employés. Une telle initiative répondait au souci du gouvernement de l'époque de généraliser les initiatives prises par certains employeurs, notamment dans le nord de la France, tendant à favoriser l'amélioration des conditions de logement de leurs salariés, sous la forme de prêts à faibles taux ou d'aides à la construction ou à la réhabilitation de logements sociaux, en contrepartie de droits de réservation.

La PEEC a vu par la suite son assiette réduite puisque son taux a été abaissé à 0,45 % de la masse salariale en 1991, la différence servant essentiellement au financement des aides personnelles au logement. En ce qui concerne son champ d'application, sont aujourd'hui assujétiées à la PEEC les entreprises ne relevant pas du régime agricole<sup>3</sup> et occupant vingt salariés au minimum<sup>4</sup>.

---

<sup>1</sup> Loi n° 53-611 du 11 juillet 1953 portant redressement économique et financier.

<sup>2</sup> Décret n° 53-701 du 9 août 1953 relatif à la participation des employeurs à l'effort de construction.

<sup>3</sup> Les employeurs relevant des professions agricoles disposent de leur propre régime depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2006-11 du 5 janvier 2006 d'orientation agricole (article 29).

<sup>4</sup> Le relèvement de 10 à 20 salariés a été effectué, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2006, par l'ordonnance n° 2005-895 du 2 août 2005.

## B. Organisation du système

Les employeurs ont la possibilité de se libérer de leur obligation soit sous forme de subventions, soit sous forme de prêts sans intérêt d'une durée minimum de vingt ans, cette deuxième forme étant néanmoins assez marginale. Leur contribution peut être versée soit à des collecteurs spécialisés dits « financiers », soit à des collecteurs constructeurs, comme des organismes HLM ou des SEM<sup>1</sup>, pour le financement de leurs propres opérations locatives. Les collecteurs financiers, qui doivent être agréés, sont soit des chambres de commerce et d'industrie (CCI) dotées d'un service logement, soit des associations aux statuts réglementés, les comités interprofessionnels du logement (CIL)<sup>2</sup>.

Les CIL sont des associations à but non lucratif régies par la loi de 1901, dont l'objet statutaire exclusif est la collecte et l'utilisation de la PEEC. Ils sont administrés par des conseils d'administration composés de représentants des organisations syndicales d'employeurs, de représentants des organisations syndicales de salariés et de représentants des entreprises.

Depuis le début des années 1990, les organismes collecteurs ont engagé un **mouvement de regroupement** puisque l'on en dénombrait 117 en 2007 (102 CIL et 14 CCI), contre 257 (197 CIL et 60 CCI) en 1990.

Afin de promouvoir une meilleure organisation et une coordination des actions menées par les collecteurs du 1 % logement, la loi du 30 décembre 1996<sup>3</sup> a créé l'Union d'économie sociale du logement (UESL), qui a pour mission de représenter les intérêts communs de ses associés collecteurs, notamment auprès des pouvoirs publics.

L'UESL est une société anonyme coopérative à capital variable qui a pour associés :

- les CIL et CCI, dont la participation est obligatoire ;
- les organisations interprofessionnelles et représentatives au plan national de salariés (CFDT, CFTC, CGT, FO, CFE-CGC) et des entreprises assujetties à la PEEC (MEDEF et CGPME).

Elle est administrée par un conseil d'administration de 15 membres représentant, à parts égales, les associés collecteurs, élus par un comité des collecteurs, les organisations syndicales et les organisations patronales. Le président est élu par le conseil. L'Etat est représenté auprès de l'UESL par l'intermédiaire de deux commissaires du Gouvernement, qui assistent aux séances du conseil d'administration et peuvent se faire communiquer tous documents. Ils peuvent également demander conjointement au conseil de procéder à une seconde délibération sur certains avis émis par l'Union et sur les décisions relatives aux contributions apportées par les collecteurs aux fonds gérés par l'UESL. La confirmation de la décision prise par le conseil en première délibération ne peut, dans ces cas, être acquise qu'à la majorité de ses membres.

<sup>1</sup> Depuis le vote de la loi ENL, les organismes HLM et les SEM qui reçoivent la PEEC sont tenus de reverser deux tiers des montants ainsi collectés à un CIL ou à une CCI.

<sup>2</sup> La SNCF dispose encore de sa propre société immobilière -la Société immobilière des chemins de fer français (SICF)-, bénéficiant d'un régime particulier d'entreprise nationale et recevant la totalité de la PEEC de sa société mère.

<sup>3</sup> Loi n° 96-1237 du 30 décembre 1996 relative à l'Union d'économie sociale du logement.

L'UESL est dotée de plusieurs prérogatives, au nombre desquelles la possibilité de conclure avec l'Etat des **conventions** définissant des **politiques nationales d'emploi** des fonds issus de la PEEC. Ces conventions sont adoptées par le conseil d'administration sur proposition du **comité paritaire des emplois**, instance qui ne regroupe que les représentants des partenaires sociaux. Pour la mise en œuvre de ces conventions, l'UESL est habilitée à élaborer à l'intention de ses associés collecteurs des **recommandations** dont le respect s'impose à eux. En outre, elle dispose d'un fonds d'intervention, auquel les associés collecteurs apportent une contribution et dont le montant est fixé par le conseil d'administration. Ce fonds contribue à la bonne adaptation des ressources des associés collecteurs aux besoins locaux, compte tenu des politiques nationales d'emploi. Enfin, l'Union est consultée sur les transformations en subventions ou en titres de créances détenues sur fonds du 1 % logement par ses associés, et sur les acquisitions ou cessions de participations financées par ceux-ci avec les mêmes fonds. A ce titre, elle rend un **avis préalable** sur ces mouvements financiers.

L'ensemble du système du 1 % logement est supervisé par l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction (ANPEEC), établissement public industriel et commercial créé par la loi du 31 décembre 1987<sup>1</sup> afin de garantir le bon emploi des fonds du 1 % logement.

L'ANPEEC est administrée par un conseil compétent notamment pour ses activités de contrôle, de réglementation, de programmation des fonds dits du « 1/9<sup>ème</sup> » prioritaire<sup>2</sup> et de propositions de sanctions à l'égard des organismes collecteurs.

Ce conseil comprend vingt membres répartis en quatre collèges égaux, constitués de représentants :

- des ministres intéressés (logement, affaires sociales, économie, budget) ;
- des syndicats de salariés ;
- des organisations d'employeurs ;
- des organismes collecteurs, désignés par l'UESL.

Les administrateurs des trois derniers collèges sont, ainsi que leurs suppléants, nommés pour une période de trois ans renouvelable par arrêté du ministre du logement. Le président de l'agence est élu pour trois ans par le conseil d'administration parmi les représentants des employeurs. Sa nomination est soumise à l'approbation du ministre du logement.

Chacun des quatre collèges du conseil est représenté au comité permanent de l'agence, instance composée du président de l'Agence, de trois représentants des ministres, d'un représentant des salariés et d'un représentant des organismes collecteurs, qui donne un avis sur :

- le programme annuel de contrôles des organismes collecteurs ;
- les rapports de contrôle après réponse de l'organisme ;
- les suites éventuelles des contrôles (mesures de redressement ou sanctions) ;
- les propositions réglementaires.

<sup>1</sup> Loi n° 87-1128 du 31 décembre 1987 modifiant l'article L. 313-1 du code de la construction et de l'habitation et portant création de l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction.

<sup>2</sup> Selon l'article L. 313-1, une fraction de la PEEC doit, dans la limite d'un neuvième, être réservée par priorité aux logements des travailleurs immigrés et de leurs familles.

L'agence est chargée d'une **mission générale d'élaboration des règles régissant les conditions d'activité des organismes collecteurs financiers**<sup>1</sup>. Ses propositions réglementaires sont rendues applicables par décret. Les collecteurs sont soumis au contrôle sur pièces ou sur place de l'agence. L'ANPEEC contrôle également le respect des conventions passées entre l'Etat et l'UESL et, sur demande de l'union, le respect par les associés collecteurs des recommandations qu'elle a formulées. En outre, l'agence a la possibilité, sur demande du ministre chargé du logement, de contrôler les opérations menées avec des fonds de la PEEC par des organismes non agréés pour les collecter.

Au titre de ses **activités de contrôle**, l'ANPEEC a la capacité de prononcer des mises en demeure et de prendre, dans un délai déterminé, toute mesure utile si un associé collecteur n'acquiesce pas sa contribution au fonds d'intervention de l'Union, ne respecte pas les conventions conclues par celle-ci ou manque de manière grave et répétée à ses recommandations. En cas de carence à l'expiration de ce délai, elle peut proposer au ministre chargé du logement de suspendre un ou plusieurs dirigeants ou le conseil d'administration. S'il prononce cette suspension, le ministre peut charger l'agence de prendre les mesures conservatoires qui s'imposent. L'agence peut également proposer au ministre chargé du logement l'interdiction d'un ou de plusieurs dirigeants, pour une durée de dix ans au maximum, ou le retrait de l'agrément de l'association concernée. Elle peut également proposer de prononcer à l'encontre de l'association une sanction pécuniaire dont le montant est fixé compte tenu de la gravité des faits reprochés ainsi que de la situation financière et de la dimension de l'organisme intéressé.

L'agence exerce par ailleurs diverses activités dans le **domaine statistique**, notamment sur l'évolution de l'ensemble des sommes investies au titre de la PEEC, et réalise toutes les études nécessaires à une meilleure connaissance du 1 % logement.

Enfin, au titre de l'article 1<sup>er</sup> de la convention signée le 14 mai 1997 par l'Etat et l'UESL définissant un plan quinquennal pour les foyers de travailleurs migrants, **l'agence est chargée d'établir le programme annuel d'emploi des fonds de cette politique**. Au titre de l'article 5 de la même convention, l'agence peut apporter des compléments de financement aux opérations spécifiques menées dans les départements d'outre-mer (DOM). Par ailleurs, elle effectue la programmation annuelle de l'emploi des fonds « 1/9<sup>ème</sup> » provenant des organismes constructeurs collecteurs et en assure la redistribution. L'utilisation de ces fonds a été élargie par l'avenant à la convention du 14 mai 1997 signé en octobre 2001 : ainsi, les associations ayant besoin d'une assistance financière sur des opérations difficiles et d'un intérêt social particulier, financées par des prêts antérieurs à octobre 2001, peuvent être refinancées notamment à ce titre.

---

<sup>1</sup> Les organismes HLM sont soumis au contrôle de la mission interministérielle d'inspection du logement social (MILOS).

L'agence gère enfin un **fonds de garantie** destiné à apporter ou garantir des concours exceptionnels aux collecteurs afin de faciliter la bonne fin des opérations qu'ils ont engagées.

### C. Les ressources du 1 % logement

La **collecte directe** auprès des entreprises, réalisée en fin d'année précédente, **ne constitue qu'une part des ressources dont disposent les collecteurs pour mener leurs actions en faveur du logement**. L'autre partie provient essentiellement des **remboursements du capital des prêts à long terme**, accordés antérieurement, qui doivent être réinvestis selon les mêmes règles que la collecte. En outre, une partie du résultat de l'exercice précédent est affecté à la ressource disponible. S'y ajoutent la compensation versée par l'Etat depuis 2006 afin de compenser le « manque à gagner » qu'a représenté le relèvement du seuil d'assujettissement des entreprises de 10 à 20 salariés.

En 2007, la **collecte** directe auprès des entreprises s'est élevée à **1,594 milliard d'euros**, se répartissant entre les différents acteurs chargés d'y procéder de la manière suivante :

**Collecte 2007 (millions d'euros)**

CIL			Total CIL	CCI			Total CCI	SICF	HLM et SEM (après reversement aux collecteurs)	Total
Collecte directe	Compensation Etat	Versement HLM et SEM		Collecte directe	Compensation Etat	Versement HLM et SEM				
1.410	125	6	1.541	26	6	0,3	32,3	16	5	1.594,3

Les retours sur prêts à long terme perçus en 2007 s'élèvent quant à eux à **2,28 milliards d'euros**, en hausse de 5 % par rapport à 2006. Ces retours sont constitués à 78 % de retours sur prêts à destination de personnes physiques (1,779 milliard d'euros) et à 22 % à des personnes morales (502 millions d'euros).

Il convient enfin d'ajouter à ces sommes l'affectation d'une partie du **résultat** des collecteurs, soit 96 millions d'euros en 2007, ainsi qu'une participation volontaire de 6 millions.

**Les ressources totales du 1 % logement se sont donc élevées, au total, à 3,892 milliards d'euros en 2007.**

### D. Les emplois du 1 % logement

#### 1. La politique conventionnelle

Dans le prolongement de la création de l'UESL en 1996, la politique nationale d'emploi des fonds du 1 % logement s'est organisée autour de la signature de plusieurs grandes conventions entre l'Etat et cet organisme.

La première grande convention a été celle du **3 août 1998**, qui avait pour but de moderniser la gestion des fonds du 1 % logement et d'élargir la palette des interventions financées à ce titre.

Cette convention a ainsi créé de nouvelles aides (Loca-Pass, Pass-Travaux, Securi-Pass) et prévu la diminution progressive, puis la fin, du financement des prêts à taux zéro (PTZ). En outre, l'objectif de financement du logement social par le 1 % logement a été réaffirmé, les collecteurs s'engageant à financer ce secteur à hauteur de 686 millions d'euros par an, et les aides à l'accession ont fait l'objet de restrictions, compte tenu de la diminution de leur pouvoir solvabilisateur avec la baisse des taux d'intérêt. Enfin, le champ des publics éligibles aux aides du 1 % a été élargi, au-delà des salariés des entreprises assujetties à la PEEC, aux salariés d'entreprises non soumises à la participation, aux jeunes de moins de 30 ans et aux étudiants boursiers (depuis 2001 pour le Loca-Pass). Surtout, toute personne entrant dans les critères d'éligibilité peut désormais bénéficier d'une aide alors qu'auparavant sa distribution était conditionnée à l'accord de l'entreprise, en tenant compte du volume de sa collecte et des prestations déjà octroyées. Ces grandes orientations ont été confirmées par les conventions des **11 octobre** et **11 décembre 2001**, qui ont également prévu la participation du 1 % logement à la politique de renouvellement urbain et au développement de la mixité sociale dans les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU. A cet effet, ces conventions ont prévu la création de l'association foncière logement (AFL) qui a pour mission la construction de logements économiquement accessibles afin de compléter l'offre des organismes HLM.

Puis, la convention du **10 septembre 2003** a prévu l'engagement du 1 % logement dans la politique de rénovation urbaine initiée par la loi du 1<sup>er</sup> août 2003, l'ANRU étant abondée chaque année à hauteur de 457 millions d'euros par le 1 % logement. Les conventions des **15 juillet** et **27 octobre 2004** ont, quant à elles, conforté ces orientations et fixé de nouvelles dispositions prévoyant la participation du 1 % logement en faveur du logement des salariés saisonniers et des opérations financées à l'aide d'un prêt social de location-accession (PSLA). Surtout, elles ont prévu l'accompagnement par le 1 % logement du « volet logement » du plan de cohésion sociale avec l'engagement des associés collecteurs à consacrer 210 millions d'euros par an pendant la durée du plan (2005-2009), sous la forme de subventions pour des opérations PLUS et PLAI hors rénovation urbaine.

Cinq conventions ont enfin été signées en 2006. Les deux premières conventions, signées le **22 mai**, ont respectivement marqué la volonté conjointe de l'Etat et du 1 % logement d'intensifier les efforts en faveur de la politique de rénovation urbaine relative et d'optimiser les différentes interventions du 1 %. Les trois autres conventions, signées le **20 décembre**, ont quant à elles poursuivi les objectifs suivants :

- création du Pass-GRL (dispositif de garantie contre les risques locatifs) ;
- création du Pass-Foncier, dont le but est d'aider les ménages souhaitant accéder pour la première fois à la propriété ;
- redéfinition des modalités de l'obligation pour les associés collecteurs de consacrer 10 % de leurs ressources annuelles aux populations ayant des difficultés d'accès au logement.

Ce rapide résumé des conventions signées au cours des dix dernières années démontre donc le **caractère structurant** pour l'orientation des fonds de cette politique conventionnelle entre l'Etat et les partenaires sociaux. Le résultat en est une vaste gamme d'interventions en faveur du logement des salariés mais aussi à l'appui des grandes politiques nationales décidées par l'Etat au travers des différentes lois « logement » des cinq dernières années.

## **2. Les aides aux personnes physiques**

Les aides accordés sur fonds du 1 % logement concernent aussi bien les particuliers que les personnes morales.

### **Les aides du 1 % logement aux particuliers**

#### **Le prêt « 1 % » pour l'accession à la propriété**

Depuis avril 2002, seuls les salariés des entreprises assujetties à la PEEC accédant pour la première fois à la propriété peuvent bénéficier, après accord de l'entreprise, de ce type de prêt pour accéder à la propriété. A l'exception des acquisitions de logements anciens sans travaux, ces prêts sont accordés sans condition de ressources mais leur montant est plafonné, selon la zone géographique, de 11.200 à 17.600 euros, tout comme leur taux (1,5 %).

#### **Le prêt Pass-Foncier<sup>1</sup>**

Créé par la convention du 20 décembre 2006, il s'agit d'une nouvelle forme d'aide à l'accession à la propriété permettant le portage foncier, sans coût immédiat significatif pour le ménage, durant toute la phase de remboursement des prêts souscrits pour la construction du logement.

#### **Le prêt Pass-Travaux**

Il permet de financer les travaux d'aménagement et de rénovation des résidences principale. Destiné aux salariés (locataires ou propriétaires) des entreprises, assujetties ou non à la PEEC, du secteur privé non agricole, il s'élève à 9.600 euros pour les ménages disposant de ressources inférieurs à 60 % des plafonds PTZ et à 8.000 euros pour les autres. Sa durée est de dix ans et son taux de 1,5 % par an. La gamme des travaux finançables est très large (mise aux normes, isolation, etc...). En octobre 2001, un Pass-Travaux renforcé (18.000 euros) a été créé à destination des ménages occupant un logement situé dans une copropriété dégradée.

#### **Les aides Loca-Pass**

Ayant pour objet de faciliter l'accès et le maintien dans le logement locatif, elles recouvrent dans les faits deux types d'aide : la garantie et l'avance Loca-Pass.

La garantie Loca-Pass garantit les impayés locatifs pendant une durée de 18 mois, qui peut être portée à 36 mois dans le parc conventionné. Cette aide s'adresse aux salariés des entreprises, assujetties ou non à la PEEC, du secteur privé non agricole, aux jeunes de moins de 30 ans en recherche d'emploi ou en situation d'emploi, et aux étudiants boursiers.

L'avance Loca-Pass finance les dépôts de garantie lors de l'emménagement, sous forme de prêt remboursable sur 36 mois maximum, avec un différé de trois mois suivant l'entrée dans les lieux. Le champ des bénéficiaires de cette aide a été élargi par la convention du 21 décembre 2007 à l'ensemble des locataires du secteur privé et du secteur social.

#### **L'aide Mobili-Pass**

Il s'agit d'une aide créée en 2001 pour répondre aux besoins des salariés effectuant une mobilité géographique pour raison professionnelle. Visant à couvrir les frais liés au changement de domicile (doubles charges de logement, frais d'agence, prêts relais, etc.), elle consiste en une subvention, d'un montant maximum de 1.600 euros pouvant être porté à 3.200 euros en cas d'accord de l'entreprise, au bénéfice des salariés des entreprises assujetties à la PEEC qui déménagent à plus de 70 kilomètres de leur résidence principale pour raison professionnelle.

---

<sup>1</sup> Pour des explications plus détaillées sur le Pass-Foncier, votre rapporteur renvoie à la lecture de son commentaire de l'article 16 du projet de loi.

### **Le prêt Securi-Pass et le refinancement de prêts plus onéreux**

Le prêt Securi-Pass est une avance gratuite permettant d'alléger temporairement les mensualités des accédants à la propriété confrontés à un « accident de la vie ». S'adressant aux salariés des entreprises assujetties à la PEEC ou dont le dernier employeur y était assujetti ainsi qu'aux retraités depuis moins de cinq ans d'une telle entreprise, disposant de revenus inférieurs aux plafonds PTZ en zone A, l'aide couvre 100 % des mensualités nettes dans la limite de 850 euros par mois, pour une durée allant jusqu'à six mois, renouvelable une fois. La durée du prêt ainsi accordé est remboursable sur quinze ans.

En outre, des prêts pour refinancement de prêts immobiliers plus onéreux peuvent être accordés dans la limite de 40.000 euros.

### **Les aides aux propriétaires bailleurs**

Des prêts peuvent être accordés aux bailleurs s'engageant dans le cadre du dispositif d'amortissement « Robien » ou « Besson » dans l'ancien.

### **La garantie des risques locatifs (GRL)**

Instaurée par la convention du 20 décembre 2006 et mise en œuvre à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2007, la GRL est un nouveau système de garantie contre les impayés locatifs, adossé à un système assurantiel. Elle s'appuie sur le Pass-GRL qui a pour objectif d'apporter des compensations financières en cas de sinistre locatif aux entreprises d'assurance qui s'engagent à élargir leurs garanties aux locataires exclus par les critères habituels de solvabilité. A cet effet, elle prend en charge le risque d'impayés portant sur le loyer, les charges et les taxes dus par un locataire, dans une limite d'indemnisation de 2.300 euros mensuels. Elle couvre également, en cas d'expulsion, les coûts de remise en état du logement, dans la limite de 7.700 euros et avec une franchise d'un mois de loyer hors charges, ainsi que les éventuels frais de justice.

Les locataires éligibles sont ceux qui ne répondent pas aux critères de solvabilité imposés en général par les assureurs, notamment en termes de taux d'effort, de nature d'activité professionnelle, de contrat de travail, de cautionnement, et dont le taux d'effort n'est manifestement pas disproportionné au regard du niveau du loyer (dans la limite de 50 % des revenus mensuels). Pour la mise en œuvre du dispositif, les locataires éligibles doivent se procurer un « passeport-GRL » auprès des collecteurs.

Le financement de la GRL est assuré par les bailleurs, les entreprises d'assurance, le 1 % logement et l'Etat. Le bailleur paye une prime d'assurance<sup>1</sup>, déductible des revenus fonciers ou ouvrant droit à un crédit d'impôt, et les entreprises d'assurance versent une fraction des primes perçues. La différence entre le montant total des primes et celui des sinistres est prise en charge, selon le type de ménage, par le 1 % logement ou par l'Etat. Sont ainsi couverts par le 1 % les locataires éligibles à la garantie Loca-Pass et les locataires d'un logement privé conventionné (APL ou ANAH). Relèvent de l'Etat les autres locataires éligibles, c'est-à-dire les fonctionnaires, les professions indépendantes, les salariés du secteur agricole, les étudiants non boursiers de l'Etat, les demandeurs d'emploi, les bénéficiaires des minima sociaux et les retraités depuis plus de cinq ans.

Le pilotage de la GRL est assuré par les deux entités que sont GRL Gestion et l'Association pour l'accès aux garanties locatives (APAGL).

GRL Gestion est une société anonyme simplifiée, filiale à 100 % de l'UESL, en charge de la promotion de la GRL, de son développement et de sa gestion technique. Elle constitue l'interface entre les assureurs et l'APAGL pour les suites à donner aux déclarations de sinistres et

---

<sup>1</sup> Pour un bailleur louant en direct, la prime de référence est de 2,50 % TTC du loyer annuel plus les charges. Pour les propriétaires qui font gérer leurs logements par un professionnel de l'immobilier, elle s'élève à 1,80 %.

aux modalités de recouvrement. Elle assure la gestion technique des sinistres et indemnise le bailleur pendant toute la durée du bail. Elle est aussi responsable de la gestion des flux comptables et des opérations de compensation entre l'UESL et les assureurs.

L'APAGL est quant à elle une association à but non lucratif relevant de la loi 1901 qui a pour mission de garantir la finalité sociale de la GRL et d'en évaluer les conditions d'évolution. Elle est chargée de réaliser une analyse de la situation du locataire en cas de sinistre, de proposer un plan de remboursement ou de l'orienter vers un autre logement. Elle a, à ce titre, en charge d'arrêter, sur saisine de GRL Gestion, les suites à donner à un sinistre sur le plan de l'accompagnement social et des modalités de recouvrement de la dette locative. L'association est gérée par un conseil d'administration regroupant paritairement les représentants des syndicats de salariés et des organisations patronales.

**Au total, ce sont 1,775 milliard d'euros d'aides qui ont été attribués aux personnes physiques en 2006.**

### **3. Les concours aux personnes morales**

Le montant des concours (toutes natures de fonds confondues) accordés en 2007 par les collecteurs **aux personnes morales** s'est élevé à **1,72 milliard d'euros**, dont 632 millions de financements directs à long terme, 751 millions à l'association Foncière Logement (AFL) et 334 millions au titre du renouvellement urbain.

Dans ce cadre, les organismes collecteurs octroient aux bailleurs sociaux des concours complémentaires aux financements donnés par l'Etat pour la réalisation des opérations locatives sociales. Ces concours peuvent prendre la forme de subventions, de prêts à long terme à faible taux ou de souscriptions à leur capital. **En contrepartie de ces financements, les organismes collecteurs négocient les réservations locatives de logements** dont bénéficient les salariés des entreprises assujetties à la PEEC<sup>1</sup>. Les organismes HLM et les SEM gérant des logements sociaux sont les premiers bénéficiaires de ces concours, pour un montant de 752 millions d'euros en 2007.

En matière de rénovation urbaine, sur les 334 millions d'euros versés en 2007 par les collecteurs, 34 millions d'euros l'ont été au titre du financement des prêts « 1 % rénovation urbaine ». Les 300 millions restant se sont répartis entre 272 millions au bénéfice de l'ANRU, 15 millions au titre de la bonification des prêts PRU distribués par la Caisse des dépôts et consignations et 10 millions pour le financement des opérations de démolition hors zones prioritaires ou pour le versement de subventions d'équilibre aux opérations PLUS-CD.

Enfin, l'AFL est un acteur relativement jeune de la politique du logement, qui draine une part non négligeable des concours accordés par le 1 % logement aux personnes morales.

---

<sup>1</sup> A titre d'exemple, les collecteurs ont obtenu, hors logements financés par l'AFL, 34.700 réservations en 2007.

La création de l'association Foncière Logement procède de la signature de la convention du **11 décembre 2001**, dont les modalités de mise en œuvre ont été précisées par l'article 116 de la loi de finances pour 2002. Association régie par la loi de 1901 et gérée paritairement par les partenaires sociaux, elle est financée par le 1 % logement pour des montants compris entre 500 millions et un milliard d'euros par an. Elle a pour objet de faire construire et de faire gérer<sup>1</sup> des logements locatifs destinés aux salariés des entreprises assujetties à la PEEC. 40 % de ses investissements doivent être effectués dans les quartiers faisant l'objet d'actions de renouvellement urbain, le reste étant localisé dans des territoires où l'offre locative est insuffisante. S'agissant des investissements dans les quartiers en rénovation urbaine, les opérations sont effectuées sur des terrains reçus par l'association en contrepartie du soutien du 1 % logement aux opérations de renouvellement urbain. Ces logements sont en location « libre » et ne sont soumis ni à plafond de loyer, ni à plafond de ressources. S'agissant des opérations dans les communes souffrant d'une insuffisance de l'offre locative sociale (communes soumises à l'article 55 de la loi SRU en particulier), les logements sont soumis aux plafonds de loyers et de ressources des PLS. Ils bénéficient de la TVA à 5,5 %, mais pas de l'exonération de TFPB et ne viennent pas s'imputer sur les contingents de PLS des DDE. Ces logements entrent dans le décompte de la loi SRU mais ne peuvent pas représenter, commune par commune, plus de 30 % de l'engagement triennal à ce titre.

L'occupation sociale des logements répond à la règle dite des trois tiers en vertu de laquelle un tiers des locataires doit disposer de ressources inférieures à 60 % des plafonds PLUS, un tiers entre 60 et 100 % de ces plafonds et le dernier tiers entre 100 et 130 %. A ce titre, l'association pour l'accès des salariés aux logements de la foncière (APALOF) a été créée en 2002 pour optimiser l'attribution des logements aux salariés éligibles. Également régie par la loi de 1901, l'APALOF gère un système permettant aux salariés des entreprises assujetties à la PEEC de se porter candidats par l'intermédiaire des collecteurs. Ce dispositif d'attribution traite les candidatures au travers de critères prédéterminés et l'analyse des informations portées sur le dossier, fonction de différents paramètres, permet de désigner le candidat.

L'une des spécificités de l'AFL est que les programmes de logements qu'elle finance sont destinés à être transférés, à l'issue d'une période d'au moins quinze ans, **aux régimes de retraite complémentaire du secteur privé** (ARCCO et AGIRC), de façon à participer aux futurs besoins de financement de ces régimes. Alors que les modalités de ce transfert n'étaient pas évoquées dans les conventions de 2001, une modification des statuts de l'association en 2006 prévoit qu'il interviendra à titre gratuit. Ce transfert à un horizon de quinze ans explique la spécificité des modalités de financement des programmes, qui reposent pour une part importante sur des fonds propres et limitent le recours à l'endettement.

**Depuis sa création, l'AFL a engagé près de 4,3 milliards d'euros d'investissements pour l'acquisition de 20.300 logements.**

En 2007, l'association a engagé 4.238 logements dans les communes en déficit d'offre locative et 467 logements dans les quartiers en renouvellement urbain, et en a livré 8.200.

Ce panorama des différentes interventions réalisées sur fonds du 1 % logement démontre donc, s'il en était besoin, la contribution majeure qu'elles apportent à l'effort de la Nation en faveur du logement. Afin de donner une vision d'ensemble des poids respectifs de chacune des aides dans le budget total du 1 % logement, le tableau ci-dessous met en évidence, pour les années 2005 à 2007, les grandes masses financières consacrées à chacune d'entre elle.

---

<sup>1</sup> L'AFL ne dispose pas de services de construction ou de gestion en propre. Ces missions sont confiées pour une durée limitée à des opérateurs professionnels sélectionnés après publicité et mise en concurrence. La gestion des logements est ensuite confiée sous mandat à des administrateurs de biens privés ou publics choisis dans le cadre d'une consultation annuelle.

**Décomposition des emplois des collecteurs du 1% logement (Fonds réglementés)**

**Champ : CIL et CCI**  
**En milliers d'euros**

<b>EMPLOIS</b>	2005	2006	2007
Versement à l'UESL pour Association Foncière Logement dont :	<b>453 614</b>	<b>728 049</b>	<b>750 106</b>
Subventions	410 710	719 442	748 460
Prêts	42 904	8 607	1 646
Versement à l'UESL pour Renouvellement Urbain et ANRU dont :	<b>674 449</b>	<b>277 232</b>	<b>371 123</b>
Subventions	605 480	200 719	298 991
Prêts	68 970	76 513	72 132
Emplois court terme (prefin.)	<b>184 129</b>	<b>161 979</b>	<b>137 635</b>
Emplois long terme (A+B) :	<b>2 290 732</b>	<b>2 420 151</b>	<b>2 478 253</b>
(A) Aides aux personnes physiques dont :	<b>1 634 012</b>	<b>1 759 665</b>	<b>1 864 424</b>
-Avances LOCA-PASS	285 390	328 364	366 370
-Mises en jeu Garantie de loyer LOCA-PASS	61 379	74 512	94 833
-Mobili-Pass (subventions)	73 131	86 766	96 146
-Pass-Travaux	788 126	869 061	943 832
-Prêts accession et travaux hors Pass-Travaux	380 705	338 094	286 908
-Securi-Pass	4 222	3 864	5 131
(B) Personnes morales (hors consolidation de préfinancements) dont :	<b>656 720</b>	<b>660 486</b>	<b>613 829</b>
-Subventions	54 217	141 463	177 132
-Souscriptions de titres	51 418	49 880	29 970
-Prêts personnes morales	551 085	469 143	406 727
<b>Total</b>	<b>3 602 924</b>	<b>3 587 411</b>	<b>3 737 117</b>
<b>dont total prêts</b>	<b>2 407 968</b>	<b>2 389 141</b>	<b>2 386 417</b>
<b>dont total subventions</b>	<b>1 143 538</b>	<b>1 148 390</b>	<b>1 320 730</b>
<b>dont total titres</b>	<b>51 418</b>	<b>49 880</b>	<b>29 970</b>

Source-enquête lourde ANPEEC

#### **4. Les interventions en faveur des populations immigrées et des personnes défavorisées**

En application de l'article L. 313-1 du CCH et de plusieurs conventions Etat/UESL, les collecteurs ont l'obligation de consacrer 10 % des fonds collectés (collecte et retours de prêts) à la prise en charge des besoins spécifiques de personnes confrontées à des difficultés pour se loger. En 2006, l'obligation annuelle nette des collecteurs s'établissait à 260 millions d'euros mais, dans les faits, les investissements comptabilisés au titre de cette obligation se sont élevés à **327 millions d'euros**.

Les différentes conventions ont notamment défini les catégories d'emplois de ces fonds recouvrant notamment :

- un plan de traitement des foyers de travailleurs migrants ;
- le développement de l'offre de logements pour les salariés saisonniers du secteur du tourisme ;
- le versement de compléments de financements pour les opérations locatives sociales dans les départements d'outre-mer (DOM).

## **II. Le texte du projet de loi**

Conformément aux orientations arrêtées par le conseil de modernisation des politiques publiques du 4 avril 2008, l'article 3 du projet de loi propose une réforme d'ampleur de la gouvernance du 1 % logement, dont la caractéristique principale est la suppression du mode de gestion conventionnel et partenarial de l'emploi des fonds, auquel se substitue un mécanisme de détermination des emplois par la loi et le règlement. Concomitamment, il est également proposé une réforme substantielle des modalités de contrôle de l'utilisation de ces fonds, dont la mission incomberait néanmoins toujours à l'ANPEEC.

● Le **paragraphe I** porte une modification d'un grand nombre d'articles du chapitre III du titre I<sup>er</sup> du livre III du code de la construction et de l'habitation, consacré à la PEEC (articles L. 313-1 à L. 313-33).

➤ Le 1<sup>o</sup> procède à une rédaction globale des articles L. 313-1 à L. 313-3 qui traitent du régime juridique de la PEEC et des grandes catégories d'emplois des fonds qui en sont issus.

- Alors que l'article *L. 313-1*, dans sa version actuelle, définit non seulement le niveau de la PEEC, son régime juridique et le champ des entreprises qui y sont assujetties, mais aussi les grandes catégories d'emplois

des fonds de la PEEC, il est proposé de renvoyer la définition précise de cette liste à l'article L. 313-3<sup>1</sup> et d'y insérer de nouvelles dispositions.

Demeureraient ainsi redevables de la PEEC les mêmes entreprises qu'actuellement et pour un montant restant fixé à 0,45 % des rémunérations versées au cours de l'exercice écoulé. En lieu et place de la définition exhaustive des emplois des fonds, l'article L. 313-1 indiquerait, dans des termes généraux, que ces sommes doivent être consacrées au « *financement d'actions dans le domaine du logement, en particulier du logement des salariés, et de la politique de la ville* ».

Deux nouveaux alinéas seraient ensuite insérés dans l'article. Le premier d'entre eux précise que **le versement de la PEEC doit être effectué au profit d'un organisme agréé** par le ministre chargé du logement pour la collecter. Des dispositions similaires sont actuellement prévues à l'article L. 313-7. **Le second alinéa dispose qu'un employeur peut se libérer de ses obligations en investissant directement en faveur du logement de ses salariés.** Dans les deux cas, il est prévu qu'un décret en Conseil d'Etat vienne préciser les modalités d'application de chaque alinéa.

– L'article L. 313-2<sup>2</sup> ne ferait que reprendre les trois derniers alinéas de l'actuel article L. 313-1 fixant les règles applicables aux employeurs qui, en raison de l'accroissement de leur effectif, atteignent ou dépassent le seuil des 20 salariés à partir duquel la PEEC est théoriquement due.

Comme dans le droit en vigueur, les employeurs confrontés à une telle évolution de leurs effectifs resteraient dispensés du paiement de la PEEC pendant trois ans. Le montant de leur participation serait ensuite réduit respectivement de 75 %, 50 % et 25 % les première, deuxième et troisième années suivant la dernière année de dispense. Les employeurs ayant dépassé l'effectif de vingt salariés avant le 1<sup>er</sup> septembre 2005 et qui, en 2005, bénéficiaient d'une dispense ou d'une réduction du montant de leur participation, continueraient à bénéficier de cette dispense ou de cette réduction dans les conditions antérieures.

Ces dispositions ne seraient cependant pas applicables lorsque l'accroissement de l'effectif résulte de la reprise ou de l'absorption d'une entreprise ayant employé vingt salariés ou plus au cours de l'une des trois années précédentes. Dans ce cas, la PEEC serait due dans les conditions de droit commun dès l'année au cours de laquelle l'effectif de vingt salariés est atteint ou dépassé.

– L'article L. 313-3 a tout d'abord pour objet la définition des ressources de la PEEC, qui seraient constituées des versements des employeurs et des retours des prêts antérieurement consentis à l'aide de ressources issues de la PEEC, ainsi que de l'affectation du résultat des collecteurs agréés.

<sup>1</sup> Article actuellement vide puisque son contenu a été transféré à l'article L. 313-30 par une ordonnance de 2000.

<sup>2</sup> Également coquille vide depuis l'entrée en vigueur d'une autre ordonnance de 2000.

Il définit ensuite les grandes catégories d'emplois de ces fonds :

- la mise en œuvre du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD) et du programme national de rénovation urbaine (PNRU), ainsi que le soutien à l'amélioration du parc privé ;

- le soutien à la construction, à la réhabilitation et à l'acquisition de logements locatifs sociaux ainsi qu'à la production de logements locatifs intermédiaires ;

- des interventions à caractère très social dans le domaine du logement, notamment sous la forme d'opérations relatives au logement des personnes défavorisées et de dépenses d'accompagnement social ;

- des aides à des personnes physiques pour leurs projets d'accession à la propriété, de réhabilitation de leur logement, d'accès au logement locatif, de changement de logement ou de maintien dans celui-ci ;

- la participation à des actions de formation, d'information ou de réflexion menées par des associations agréées par l'État ;

- le versement de compensations aux organismes d'assurance proposant des contrats d'assurance contre les impayés de loyer et respectant un cahier des charges fixé par décret en Conseil d'État.

Les fonds pourraient ainsi être utilisés à ces actions sous forme de **prêts**, de **prise en garantie** ou de **subventions** à des personnes physiques ou morales, à des opérateurs de l'Etat ou à des associations agréées par l'Etat.

Le dernier alinéa de l'article renvoie la définition, pour chaque catégorie d'emploi, de la nature des emplois correspondants et de leurs règles générales d'utilisation à un décret en Conseil d'Etat pris **après avis des organisations syndicales et patronales représentées à l'UESL**. De même, un décret devrait venir préciser tous les ans les enveloppes minimales et maximales des sommes consacrées à chaque emploi.

➤ Le 2° porte rédaction globale de l'article L. 313-7 relatif au statut et aux missions de l'ANPEEC, établissement public à caractère industriel et commercial chargé notamment du contrôle de l'emploi des fonds de la PEEC.

Alors que l'Agence exerce aujourd'hui une mission générale d'élaboration des règles régissant les conditions d'activité des collecteurs de la PEEC, elle verrait son rôle recentré sur une mission « *d'étude, d'évaluation et de contrôle* » relative à la PEEC, la compétence relative à la définition des règles sur les collecteurs étant « rendue » au ministre du logement. Dans la mesure où la gouvernance de l'ANPEEC est profondément revue au travers de la modification de son conseil d'administration (prévue au 4° du I de l'article), le Gouvernement n'a pas jugé utile de lui conserver des compétences en matière d'élaboration d'une réglementation arrêtée, *in fine*, par l'Etat, même si une telle évolution du droit n'interdira en rien des échanges entre

l'administration et l'agence à l'occasion de la modification des règles d'agrément, pour s'appuyer sur la compétence technique des services de l'agence.

A cet effet, le projet de loi charge l'Agence des missions suivantes :

- suivi statistique, comptable et financier de la PEEC ;
- contrôle du respect des conditions d'agrément des organismes collecteurs et de suivi de leur performance en termes de gestion ;
- contrôle du respect de la réglementation et des obligations de toute nature incombant :

- aux organismes collecteurs agréés,
- à l'UESL,
- aux filiales des collecteurs ou de l'UESL,
- aux organismes qui bénéficient, directement ou indirectement, de concours financiers des collecteurs ou de l'UESL ;

- contrôle de l'emploi de la PEEC ;
- évaluation de la contribution de la PEEC aux catégories d'emplois visées à l'article L. 313-3.

Dans le droit en vigueur, l'ANPEEC n'avait pas explicitement pour mission de contrôler l'UESL ainsi que les filiales des collecteurs et de cette Union, puisque son rôle en la matière était limité aux seuls collecteurs, au respect des conventions signées entre l'UESL et l'Etat et, sur demande de l'UESL, au respect de ses recommandations à ses associés. **Le projet de loi étend donc le champ du contrôle de l'ANPEEC à l'ensemble des acteurs du 1 % logement.** Toutefois, les organismes HLM, soumis aux contrôles de la mission interministérielle d'inspection du logement social (MIILOS), sont explicitement exclus de son champ d'intervention.

Les cinq alinéas suivants de l'article constituent une reprise du droit en vigueur et concernent les prérogatives données à l'ANPEEC pour s'acquitter de ses missions de contrôle.

Au titre de ses activités, l'ANPEEC se voit ainsi reconnaître les prérogatives suivantes :

- détermination de la liste, du modèle et des délais de transmission des documents et informations qui doivent lui être remis ;
- possibilité de demander tous les renseignements, éclaircissements ou justifications nécessaires à l'exercice de sa mission ;
- possibilité de demander la communication de tous documents comptables ;
- pouvoir de proposer au ministre chargé du logement la désignation de ceux de ses agents habilités à exercer les contrôles nécessaires à l'accomplissement de ses missions. Ces agents sont alors astreints au secret professionnel dans les conditions et sous les peines prévues aux articles 226-13 et 226-14 du code pénal. Ce secret ne peut leur être opposé, sauf par les auxiliaires de justice.

Le dernier alinéa de l'article, qui est une disposition nouvelle, dispose que le contrôle exercé par l'agence s'effectue sans préjudice des compétences dévolues aux autres organes d'inspection et de contrôle concernés.

➤ Le 3° propose d'abroger l'article *L. 313-9*, qui donne à l'ANPEEC compétence pour établir, dans le respect d'orientations définies annuellement par le Gouvernement, le programme d'emploi des fonds dits du 1/9<sup>ème</sup>. Une telle compétence serait désormais, sous réserve de certaines adaptations, dévolue à l'UESL, dans le respect de règles d'emplois des fonds définies par décret.

➤ Le 4° reformule la totalité du libellé de l'article *L. 313-11*, qui définit la composition du conseil d'administration de l'ANPEEC. Celui-ci, regroupant actuellement 20 membres, est constitué part quarts de représentants de l'Etat, des organisations patronales, des organisations syndicales et des collecteurs. Aux fins d'opérer une **distinction nette entre les activités de gestion et d'utilisation des fonds d'une part, et celles ayant trait au contrôle de ces emplois d'autre part**, le projet de loi prévoit d'exclure les représentants des organisations syndicales et patronales et ceux des collecteurs du conseil d'administration de l'ANPEEC, qui ne compterait donc plus en son sein que des **représentants de l'Etat**, au nombre de cinq, et trois **personnalités qualifiées** désignées par le ministre du logement.

Par ailleurs, le dernier alinéa de l'article *L. 313-11* renvoie à un décret en Conseil d'Etat la détermination des modalités d'organisation et de fonctionnement de l'Agence.

➤ Le 5° porte rédaction globale de l'article *L. 313-12*, qui traite du financement de l'ANPEEC. Les modifications apportées sont uniquement de nature rédactionnelle et l'agence demeurerait financée par un prélèvement opéré sur les sommes versées aux collecteurs, le montant de ce prélèvement restant fixé chaque année par son conseil d'administration, dans la limite d'un plafond fixé par arrêté conjoint des ministres intéressés.

➤ Le 6° comporte plusieurs aménagements des articles *L. 313-13* à *L. 313-16*, relatifs aux pouvoirs de sanctions de l'ANPEEC.

Outre des ajustements de nature rédactionnelle, le *a)* porte, à l'article *L. 313-13*, de 1,5 million à **deux millions d'euros** le plafond des sanctions pécuniaires que l'ANPEEC peut proposer au ministre de prononcer à l'encontre d'un collecteur en cas d'irrégularité grave dans l'emploi des fonds, de faute grave dans la gestion, de carence dans la réalisation de l'objet social ou de non-respect des conditions d'agrément.

Les *b)*, *c)* et *d)* portent des modifications rédactionnelles et de coordination respectivement aux articles *L. 313-14*, *L. 313-15* et *L. 313-16*.

➤ Le 7° change, aux articles L. 313-8 à L. 313-16-4, l'appellation législative de l'ANPEEC, qui ne serait désormais désignée que par les termes : « l'agence ».

➤ Le 8° procède à la réécriture de l'article L. 313-19, qui traite des missions de l'UESL.

L'UESL, dont la désignation législative serait : « **l'organisme mentionné à l'article L. 313-17** », aurait ainsi pour première mission, comme dans le droit en vigueur, de **représenter les intérêts communs de ses associés** (1° de l'article L. 313-19).

La principale modification de cet article est de **retirer à l'Union la possibilité de conclure avec l'Etat des conventions** ayant pour objet de définir « *des politiques nationales d'emploi des fonds* » issus de la PEEC ou de « *favoriser la coopération entre associés, coordonner les tâches de collecte, harmoniser les modalités d'emploi des fonds issus de la [PEEC], contribuer, avec les associations départementales d'information sur le logement (ADIL) qui ont signé une convention avec l'Etat, à l'information sur le logement des salariés et améliorer la gestion des associés collecteurs* ». En vertu des dispositions proposées, l'UESL aurait ainsi pour mission d'assurer la mise en œuvre, directement ou par l'intermédiaire des collecteurs, des politiques nationales d'emploi des ressources de la PEEC, dans le respect des orientations définies par la loi et les décrets (article L. 313-3 dans sa nouvelle version).

L'UESL aurait aussi pour objectif de mobiliser l'ensemble des associés collecteurs pour la **mise en œuvre de la loi instituant le droit au logement opposable**, notamment par l'utilisation d'une partie des droits de réservation de logements locatifs sociaux dont disposent les collecteurs en contrepartie de financements accordés aux bailleurs sociaux.

Elle gèrerait un **fonds d'interventions sociales** dont le but serait de mettre en œuvre les interventions des ressources de la PEEC en faveur d'opérations à caractère très social dans le domaine du logement, notamment sous la forme d'opérations relatives au logement des personnes défavorisées et de dépenses d'accompagnement social.

Elle devrait également, comme le prévoit déjà le droit en vigueur :

– veiller à la bonne application de la politique nationale de l'habitat et de renouvellement urbain exprimée par les conventions conclues entre l'Etat et l'Union sociale pour l'habitat (USH) dans les sociétés anonymes HLM (SA HLM) dont les collecteurs sont actionnaires de référence ;

– permettre le regroupement des actions des SA HLM détenues par les associés collecteurs sans pouvoir organiser de concentration nationale ;

– donner des consignes de vote sur les décisions prises en assemblée des actionnaires ou des administrateurs desdites sociétés lorsqu'elles portent sur des opérations liées à leur capital ;

– et assurer, dans les sociétés dont les associés collecteurs sont actionnaires de référence, le respect des principes déontologiques qu'elle fixe.

L'UESL devrait aussi assurer :

– la coopération entre associés ;

– la coordination des tâches de collecte ;

– l'harmonisation des modalités d'emploi des fonds issus de la PEEC ;

– l'information sur le logement des salariés, en partenariat avec les ADIL ayant signé une convention avec l'Etat ;

– l'amélioration de la gestion des associés collecteurs.

Le projet de loi donne ensuite toujours compétence à l'UESL d'élaborer, dans l'intérêt commun, des recommandations s'imposant aux associés collecteurs et portant sur les compétences mentionnées ci-dessus.

L'UESL se verrait également confier un **pouvoir d'avis conforme préalable** similaire à celui dont elle dispose aujourd'hui dans un certain nombre de domaines.

Doivent ainsi faire l'objet d'un tel avis conforme préalable les opérations par lesquelles les associés collecteurs :

– constituent, cèdent ou transforment des créances ou accordent des subventions avec les fonds issus de la PEEC dans des conditions qui dérogent aux recommandations de l'UESL ;

– convertissent ou transforment en titres ou subventions des créances constituées avec les fonds de même provenance ;

– prennent ou cèdent des participations financées avec les fonds de même provenance.

Enfin, l'UESL continuerait à assurer, dans les limites fixées par ses statuts, la gestion d'autres intérêts communs de ses associés et à contribuer au développement de leurs activités. De telles opérations devraient être retracées dans une comptabilité distincte.

Les deux derniers alinéas de l'article seraient libellés dans les mêmes termes qu'actuellement en prévoyant, d'une part, que les associés collecteurs sont tenus de communiquer à l'UESL les renseignements nécessaires à l'exercice de sa mission et que, d'autre part, ses statuts sont approuvés par décret.

➤ Le 9° porte rédaction globale de l'article *L. 313-20*, **consacré aux différents fonds gérés par l'UESL**.

Le premier alinéa indique que l'UESL dispose d'un fonds d'intervention, d'un fonds d'interventions sociales et d'un fonds de garantie universelle des risques locatifs.

Le **I**, qui précise le champ du fonds d'intervention, dispose que celui-ci contribue « *à la bonne adaptation des ressources des associés collecteurs aux besoins locaux et à la bonne exécution* » par l'UESL « *des politiques nationales et locales d'emploi* » de la PEEC.

Le **II** est relatif au fonds de garantie universelle des risques locatifs<sup>1</sup>, dont la vocation est d'assurer le versement de compensations à des organismes d'assurance qui proposent des contrats d'assurance contre les impayés de loyer.

Le fonds peut également verser des garanties de loyer et charges aux bailleurs des secteurs locatifs mentionnés à l'article 41 *ter* de la loi du 23 décembre 1986<sup>2</sup> qui ne souscrivent pas de contrats d'assurance contre le risque de loyers impayés.

Sont visés à ce titre les logements :

- appartenant ou gérés par les organismes d'habitations à loyer modéré ;
- appartenant aux sociétés d'économie mixte, aux sociétés immobilières à participation majoritaire de la Caisse des dépôts et consignations, aux collectivités publiques, aux sociétés filiales d'un organisme collecteur de la contribution des employeurs à l'effort de construction et aux filiales de ces organismes autres que celles mentionnées à l'alinéa ci-dessus ;
- appartenant aux entreprises d'assurance, aux établissements de crédit et aux filiales de ces organismes ainsi qu'aux personnes morales autres que celles mentionnées aux deux alinéas précédents ;
- appartenant aux bailleurs personnes physiques et aux sociétés civiles immobilières constituées exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus.

En dehors des contributions des associés collecteurs et de toutes ressources de l'UESL, le fonds est alimenté par une fraction des primes ou cotisations qui lui sont confiées par les organismes d'assurance qui proposent la souscription de contrats d'assurance contre le risque de loyers impayés respectant le cahier des charges sociales défini par décret en Conseil d'Etat.

L'avant-dernier alinéa du II renvoie à un décret en Conseil d'Etat, pris après avis de l'UESL, la fixation des règles de gestion et de fonctionnement du fonds « risques locatifs » et du fonds d'interventions sociale, tandis que son dernier alinéa précise que l'UESL garantit l'équilibre du fonds « risques locatifs ».

<sup>1</sup> La plupart de ces dispositions ne constitue que la reprise du droit en vigueur.

<sup>2</sup> 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.

Le **III** de l'article traite du financement des différents fonds et de leurs règles comptables. Il est d'abord précisé que chaque associé collecteur apporte sa contribution à chaque fonds et que le conseil d'administration de l'UESL fixe le montant des contributions sous la forme :

- de versements ;
- de transferts de créances constituées avec des fonds issus de la PEEC ;
- ou d'inscriptions, au bilan de ces associés, de dettes dont le paiement à l'UESL est garanti par les actifs des associés issus de cette participation.

Chaque fonds peut toutefois être également alimenté par toutes ressources de l'UESL.

S'agissant des règles comptables, devront être retracées dans une comptabilité distincte, respectivement :

- les opérations de chacun des fonds ;
- au sein du fonds d'intervention, les opérations relatives à chacune des politiques d'emploi des ressources de la PEEC ;
- au sein du fonds « risques locatifs », les opérations relatives au versement de compensation aux compagnies d'assurance d'une part, et celles consacrées au versement de garanties de loyer et de charges aux bailleurs mentionnés dans la loi de 1986 précitée ne souscrivant pas une assurance contre les risques locatifs d'autre part.

➤ Le **10°** remplace le dispositif de l'article *L. 313-22*, actuellement consacré à la composition et aux pouvoirs du comité paritaire des emplois, par des dispositions relatives au budget de l'UESL.

Ce comité est aujourd'hui une instance clé du 1 % logement. Composé des représentants permanents des organisations syndicales et patronales à ce conseil d'administration de l'UESL, il a pour mission de présenter au conseil, notamment en vue de la conclusion de conventions avec l'Etat, des propositions de délibération portant sur les politiques d'emploi des fonds de la PEEC. Le projet de loi visant à mettre un terme à cette organisation conventionnelle, il prévoit logiquement la suppression de ce comité paritaire des emplois, dont l'existence ne se justifie plus.

Le **10°** substitue donc à cet article des dispositions précisant que le budget et le compte financier annuels de l'UESL sont adoptés par son conseil d'administration. En outre, l'état d'avancement de l'exécution du budget devrait, selon ses nouveaux termes, être présenté trois fois par an au conseil, assorti de propositions de mesures correctrices en cas de décalage important par rapport aux prévisions budgétaires.

➤ Le **11** procède à la réécriture de l'article *L. 313-23*, afin de renforcer substantiellement les prérogatives des commissaires du Gouvernement auprès de l'UESL.

En application du droit en vigueur, deux commissaires représentent actuellement l'Etat auprès de l'Union. A cet effet, ils assistent aux séances du conseil d'administration et peuvent se faire communiquer tous documents. Ils peuvent **conjointement** demander que l'UESL procède à une **seconde délibération** sur les avis conformes préalables à certaines opérations réalisées par les collecteurs<sup>1</sup> et sur les décisions relatives aux contributions des collecteurs aux différents fonds de l'UESL. En cas d'une telle demande, la confirmation de la décision prise par le conseil d'administration en première délibération ne peut être acquise qu'à la majorité des membres le composant.

Afin de renforcer les prérogatives de l'Etat sur l'UESL, le projet de loi prévoit de porter le nombre de commissaires du Gouvernement à trois<sup>2</sup> et de donner à chacun d'entre eux le pouvoir de demander l'inscription d'un ou plusieurs points à l'ordre du jour du conseil et, surtout, un droit de veto sur plusieurs types de délibérations dans le mois suivant leur adoption par le conseil.

Pourraient ainsi faire l'objet d'un tel veto les délibérations ayant un impact sur l'**équilibre financier** des fonds issus de la PEEC, celles **non conformes à la réglementation**, celles portant sur le **budget et le compte financier** de l'UESL et enfin celles relatives aux **statuts et à l'organisation de l'UESL**.

➤ Les **12°**, **13°** et **14°** modifient respectivement, pour des raisons rédactionnelles et de coordination, les articles *L. 313-26-1*, *L. 313-31* et *L. 313-32-1*.

➤ Le **15°** remplace les dispositions de l'article *L. 313-33* relatives aux modalités d'application du chapitre du CCH sur la PEEC (renvoyées à l'article suivant) par un texte visant à donner une base légale à l'association pour l'accès aux garanties locatives (APAGL), qui a pour tâche la gestion du dispositif de garantie contre les risques locatifs.

Son premier alinéa prévoit que **les statuts de cette association sont approuvés par décret**.

Le deuxième alinéa dispose que les commissaires du Gouvernement auprès de l'UESL exercent les mêmes fonctions, avec les mêmes prérogatives, auprès de l'APAGL. Les dispositions sur le budget et la présentation

---

<sup>1</sup> *Prévus au 4° de l'article L. 313-19 dans sa rédaction actuelle, qui deviendrait le 8° du même article.*

<sup>2</sup> *Chaque commissaire pouvant disposer d'un suppléant.*

trimestrielle de l'état d'avancement de son exécution sont également rendues applicables à l'association.

Enfin, le dernier alinéa précise que l'objet de l'association, soumise au contrôle de la Cour des comptes et de l'inspection générale des finances (IGF) ainsi qu'aux dispositions du titre II de la loi n° 91-3 du 3 janvier 1991 relative à la transparence et à la régularité des procédures de marchés et soumettant la passation de certains contrats à des règles de publicité et de mise en concurrence<sup>1</sup>, est d'organiser le dispositif de garantie des risques locatifs.

➤ Enfin, le 16° propose la création d'un nouvel article L. 313-34 dont le but est de renvoyer à un décret en Conseil d'Etat les modalités d'application du chapitre du code de la construction et de l'habitation consacré à la PEEC.

● Par coordination avec la suppression des activités de programmation de l'ANPEEC au titre du 1/9<sup>ème</sup>, le **paragraphe II**, qui comporte des dispositions non codifiées, transfère au fonds d'interventions sociales de l'UESL l'ensemble des engagements pris par l'Agence à cet égard.

● Le **paragraphe III** transforme l'actuel fonds de soutien de l'UESL en une section comptable de son fonds d'intervention. Actuellement, ce fonds de soutien abrite les provisions destinées à financer la sécurisation des prêts d'accession sociale (PAS) émis entre 1999 et 2003. Les sinistres constatés ayant été très inférieurs aux sommes provisionnées, à tel point que ce fonds dégage chaque année des excédents, le Gouvernement n'a pas jugé opportun de maintenir un fonds spécifique pour une action très marginale de l'UESL (moins d'un million d'euros de sinistres annuels), d'où sa transformation en section du fonds d'intervention.

● Le **paragraphe IV** est consacré à l'association foncière logement (AFL). Suite à la signature de la convention instituant cette association, la loi de finances pour 2002, en son article 116, avait fixé le régime juridique de cette association, chargée de réaliser des programmes de logements sociaux contribuant à la mixité des villes et des quartiers et autorisée à contribuer, par transfert d'actifs, au financement des régimes de retraites complémentaires obligatoires des salariés du secteur privé par répartition.

Abrogeant cet article 116, le paragraphe en reprend le contenu au travers de quatre alinéa.

Le *premier* d'entre eux renvoie l'approbation des statuts de l'AFL à un décret.

---

<sup>1</sup> Dispositions consacrées à la soumission des procédures de passation de certains contrats à des obligations de publicité et de mise en concurrence.

Le *deuxième alinéa* dispose que les commissaires du Gouvernement auprès de l'UESL exercent les mêmes fonctions, avec les mêmes prérogatives, auprès de l'AFL. Les dispositions sur le budget et la présentation trimestrielle de l'état d'avancement de son exécution sont également rendues applicables à l'association.

Tout en prévoyant la soumission de l'association au contrôle de la Cour des comptes, de l'IGF et aux dispositions de la loi du 3 janvier 1991 précitée sur la publicité et la mise en concurrence, le *troisième alinéa* précise l'objet de l'association, défini comme la réalisation de programmes de logements contribuant à la mixité des villes et des quartiers, ce qui constitue la reprise du droit en vigueur. Il ajoute cependant que ces programmes doivent concerner, d'une part, la réalisation de logements locatifs libres dans les quartiers faisant l'objet d'opérations de renouvellement urbain et, d'autre part, la réalisation de logements locatifs sociaux dans les agglomérations dont le marché immobilier est tendu.

Le *quatrième alinéa* reprend, dans les mêmes termes, les dispositions de l'article 116 de la LFI pour 2002 relatives au transfert des actifs au financement des régimes de retraites complémentaires et aux conditions fiscales de ce transfert.

● Enfin, le **paragraphe V** procède à une modification de coordination à l'article 85 de la loi de finances rectificative pour 2007<sup>1</sup>.

### III. La position de votre commission

Votre commission souscrit aux équilibres globaux de la réforme de la gouvernance du 1 % logement proposée par cet article. Certes, elle reconnaît que le système conventionnel a permis, au cours des dix dernières années, la mise en place d'aides apportant une contribution parfois décisive aux grands objectifs de la politique du logement. A cet égard, il est indéniable que la politique de rénovation urbaine instaurée par la loi du 1<sup>er</sup> août 2003 n'aurait vraisemblablement pas pu être mise en œuvre sans les financements du 1 % logement. De même, force est de constater que la création de l'AFL a permis à la fois le développement et la diversification de l'offre locative dans des quartiers en déficit de logements sociaux ou faisant l'objet de rénovation urbaine. Enfin, le 1 % logement a incontestablement su élargir progressivement le champ des publics éligibles à ses aides, au-delà des seuls salariés des entreprises assujetties à la PEEC, permettant ainsi de jouer un rôle déterminant en matière d'accès à la propriété des ménages les plus modestes ou d'accès au logement locatif.

---

<sup>1</sup> Loi n° 2007-1824 du 25 décembre 2007.

Il n'en reste pas moins qu'au cours de la période récente, le Parlement a été le spectateur des négociations portant sur l'emploi des fonds du 1 % logement, n'étant pas associé aux processus d'élaboration des conventions et, bien souvent, voyant son rôle limité à entériner, sans marge de manœuvre, les résultats des discussions entre le Gouvernement et les partenaires sociaux pour les traduire sur le plan législatif. De ce point de vue, la définition, dans la loi, des grandes catégories d'emplois redonne au législateur un rôle actif, même si votre commission relève que l'essentiel des décisions d'affectation des fonds seront prises par décret.

Surtout, il convient de souligner que la modification des règles de gouvernance proposée par le projet de loi ne constitue que l'un des volets des négociations actuellement menées par le Gouvernement avec les partenaires sociaux, l'autre aspect ayant trait **aux nouvelles règles d'emplois des fonds**. Or, l'aspect financier des discussions est, à quelques jours de l'examen en première lecture du projet de loi par le Sénat, encore loin de faire consensus entre les différentes parties prenantes. De même, ces négociations pourraient amener le Gouvernement à amender le texte de son projet de loi sur des aspects importants des nouvelles règles de gouvernance.

S'agissant du volet financier, le 1 % logement serait désormais appelé à financer les aides à la réhabilitation du parc privé distribuées par l'Agence nationale de l'habitat (ANAH), à hauteur d'environ 480 millions d'euros par an. Une telle évolution des modalités de financement est au demeurant actée dans le projet de loi de finances pour 2009, qui n'affecte à l'ANAH aucun crédit budgétaire pour financer ses interventions et ne lui accorde qu'une subvention de fonctionnement. Le 1 % logement serait également appelé à se substituer à l'Etat pour financer l'ANRU en lui versant désormais 800 millions d'euros chaque année. Enfin, la PEEC serait également mobilisée pour le financement du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés pour un montant annuel d'environ 250 millions d'euros, même si le caractère progressif de la montée en charge du programme peut laisser supposer qu'une telle somme ne sera pas atteinte en 2009.

Comme votre rapporteur a pu le constater à l'occasion de ses auditions des partenaires sociaux du 1 % logement, il s'agit bien entendu du point le plus controversé des négociations actuelles. Il est en effet souligné que le financement de ces emplois, auparavant assumé par le budget de l'Etat, qui représente une part non négligeable de la collecte annuelle au titre de la PEEC, ne pourra se faire qu'au détriment d'autres emplois. Or, les ajustements qui résulteront de ces réorientations ne sont pas, pour le moment, définis. **Votre commission ne peut que regretter une telle situation dans la mesure où elle exclut le Parlement de toute participation à ces discussions. La « reprise en main » du 1 % logement par l'Etat proposée par le projet de loi aurait pourtant rendu d'autant plus légitime l'exercice d'un contrôle parlementaire strict sur l'emploi des fonds.**

S'agissant de la gouvernance, le Gouvernement, selon les résultats de ces négociations, pourrait être amené à proposer plusieurs adaptations de son texte, au nombre desquelles la transformation de l'UESL en une société toujours régie par la loi de 1947 sur le statut coopératif<sup>1</sup> mais dirigée par un conseil de surveillance et un directoire, la possibilité pour les partenaires sociaux de faire des propositions en matière d'emplois des fonds<sup>2</sup> et la réduction du champ des délibérations pouvant faire l'objet d'un veto des commissaires du Gouvernement auprès de l'UESL.

Ne souhaitant pas rendre encore plus complexes les conditions de la discussion entre l'Etat et les partenaires sociaux, votre commission s'est donc abstenue de proposer des modifications du projet de loi sur ces différents aspects, dans l'attente des propositions d'amendements du Gouvernement qu'elle examinera avec la plus grande attention. Tout en prenant acte de cette « mise sur la touche » provisoire du Parlement dans le cadre de cette réforme, elle a eu néanmoins le souci de contribuer à l'élaboration d'un texte législatif aussi clair qu'efficace sur le plan juridique. **Cette exigence de rigueur la conduit donc à vous soumettre 24 amendements sur l'article 3 du projet de loi.**

La plus grande partie de ces amendements est commandée par un impératif de coordination ou d'amélioration rédactionnelle dans les nombreux articles du code de la construction et de l'habitation consacrés à la participation des employeurs à l'effort de construction (articles L. 313-1 à L. 313-33) ou de correction d'imprécisions ou d'erreurs juridiques dans le texte du Gouvernement. A titre d'exemple, votre commission vous propose de remplacer systématiquement la référence à « l'organisme mentionné à l'article L. 313-17 » par une référence à l'Union d'économie sociale du logement, qu'elle a jugée plus lisible. Au-delà de ces aspects, trois amendements ont pour but d'améliorer la rédaction des trois articles du CCH relatifs à l'ANPEEC (article L. 313-7), aux missions de l'UESL (article L. 313-19) et aux fonds gérés par l'UESL (article L. 313-20). Dans le même ordre d'idées, votre commission vous propose d'insérer au sein d'un nouvel article du CCH (L. 313-34) les dispositions relatives à l'association foncière logement et de rebâtir totalement l'architecture des dispositifs consacrés aux modalités de sanctions des collecteurs, sous l'autorité de l'ANPEEC (articles L. 313-13 à L. 313-16-4).

S'agissant des amendements plus substantiels, elle vous propose tout d'abord de réintroduire les dispositions autorisant les employeurs qui, au moyen de leurs ressources propres, ont investi au cours d'un exercice une somme supérieure à celle due au titre de la PEEC, à en reporter l'excédent sur les exercices postérieurs.

---

<sup>1</sup> Loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération.

<sup>2</sup> Le projet de loi ne prévoit qu'un avis simple des partenaires sociaux sur les décrets d'emplois des fonds.

En ce qui concerne la vocation générale des ressources issues de la PEEC, le projet de loi (article L. 313-1 du CCH) précise que ces fonds ont pour objet le financement d'actions dans le domaine du logement, en particulier du logement des salariés, et de la politique de la ville. Une telle référence à la politique de la ville était jusqu'à présente absente des textes législatifs mais n'avait pas pour autant interdit le financement par le 1 % logement de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine. Au surplus, il est explicitement prévu d'inscrire parmi les catégories d'emplois de la PEEC le financement du programme national de rénovation urbaine. Dans ces conditions, et dans la mesure où ce n'est qu'au titre de la politique du logement que le 1 % participe au financement de la politique de la ville<sup>1</sup>, il est proposé de supprimer une telle référence. Votre commission souhaite en effet rappeler que la participation des employeurs à l'effort de construction a, avant tout, vocation à faciliter le logement des salariés et ne constitue pas un prélèvement obligatoire au sens juridique du terme qui permettrait à l'Etat d'utiliser ces fonds pour le financement des dépenses relevant d'autres secteurs<sup>2</sup>.

Dans le droit fil de cette réflexion, votre commission préconise également de reformuler l'ordre des catégories d'emplois des fonds de la PEEC (article L. 313-3), qui met au premier plan le financement du PNRQAD et du PNRU. Pour symbolique que soit une telle modification, votre commission considère nécessaire de mentionner en premier lieu les aides aux personnes physiques pour accéder à la propriété ou pour accéder au logement ainsi que les fonds consacrés au développement du parc de logements.

Par ailleurs, votre commission approuve totalement les grands objectifs de la réforme de l'ANPEEC qui tendent à dissocier clairement les prérogatives relevant du contrôle et de la gestion des fonds du 1 % logement. Pour ces raisons, elle souscrit aussi bien à la réforme du conseil d'administration de l'agence, dont les partenaires sociaux ne seraient plus membres, qu'au transfert de la gestion du 1/9<sup>ème</sup> prioritaire de l'agence vers l'UESL.

Dans le domaine de la gouvernance de l'UESL, sans préjuger du résultat des négociations entre l'Etat et les partenaires sociaux, votre commission vous propose néanmoins une adaptation du projet de loi portant sur le pouvoir de veto des commissaires du Gouvernement. Le texte prévoit en effet que ces trois commissaires, qui seront issus pour chacun d'entre eux d'un ministère différent, disposeraient désormais d'un pouvoir de veto pouvant s'exercer individuellement. Votre commission considère que la gestion de l'UESL n'a pas à pâtir des divergences qui pourraient apparaître entre les trois ministères représentés au conseil d'administration à l'occasion de la discussion d'un dossier donné. L'Etat n'ayant pas à exprimer les divergences qui peuvent opposer un ou plusieurs services administratifs et le

---

<sup>1</sup> Même si la globalisation des crédits de l'ANRU ne permet pas d'assurer une telle traçabilité.

<sup>2</sup> Dans le cas inverse, il conviendrait en effet de budgétiser pleinement ces sommes et de les soumettre au régime des lois de finances.

fonctionnement du Gouvernement donnant, en définitive, un pouvoir d'arbitrage au Premier ministre, **il est ainsi proposé de rendre conjoint le pouvoir de veto des trois commissaires**. A l'occasion du même amendement, dans un souci d'efficacité des décisions prises par le conseil d'administration de l'UESL, il est également préconisé de **ramener d'un mois à quinze jours le délai dans lequel ce pouvoir peut s'exercer**, une telle durée apparaissant largement suffisante.

Enfin, compte tenu de l'importance du travail d'élaboration de textes d'application induit par cette réforme du 1 % logement et de la nécessité de disposer de ces textes pour qu'elle soit opérationnelle, votre commission vous soumet un amendement qui conditionne l'entrée en vigueur de l'article 3 du projet de loi au lendemain de la date de publication de son décret d'application et, au plus tard, le 31 décembre 2009.

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

*Article additionnel après l'article 3*  
(Article L. 321-1 du code de la construction et de l'habitation)

### **Aménagements du statut de l'Agence nationale de l'habitat**

**Commentaire : cet article propose d'élargir à la marge les compétences de l'ANAH et de modifier la composition de son conseil d'administration.**

#### **I. L'évolution de la gouvernance de l'ANAH**

L'Agence nationale de l'habitat a été substantiellement réformée en 2006 avec la loi portant engagement national pour le logement, qui a créé une possibilité de conventionner des logements locatifs du parc privé sans y réaliser de travaux d'amélioration de l'habitat<sup>1</sup>. Compte tenu du caractère récent de cette réforme, votre commission ne souhaite pas revenir sur les grands équilibres définis lors de la discussion du projet de loi.

---

<sup>1</sup> Cet élargissement des capacités de conventionnement de l'agence a conduit le législateur à changer sa dénomination, l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat devenant à cette occasion l'Agence nationale de l'habitat. L'agence a néanmoins conservé son sigle antérieur (ANAH).

Toutefois, plusieurs évolutions récentes nécessitent d'adapter les dispositions législatives encadrant le fonctionnement de l'agence.

## II. La position de votre commission

Au regard de la définition, proposée par l'article 25 du projet de loi, de la notion d'habitat indigne et du rôle éminent que l'ANAH va être amenée à jouer dans la mise en œuvre du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD), votre commission préconise tout d'abord d'inscrire de manière explicite, parmi ses missions, **la participation à la lutte contre l'habitat indigne**. Une telle précision relève au demeurant plus d'une clarification des missions de l'agence que d'un élargissement de ses prérogatives<sup>1</sup> dans la mesure où la lutte contre l'habitat indigne s'inscrit pleinement dans le cadre des actions menées par l'ANAH dans le domaine de la réhabilitation de l'habitat privé.

Il est ensuite proposé de **modifier les règles de composition du conseil d'administration de l'agence**, en particulier pour tenir compte de la réforme de son mode de financement et de la mise en œuvre du PNRQAD.

Selon le I de l'article L. 321-1 du CCH, l'ANAH est administrée par un conseil d'administration qui comprend, outre le président, d'une part, des membres représentant l'Etat, 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.

L'amendement substitue à cette composition une organisation en **trois collèges** composés respectivement :

– de représentants de l'Etat et de ses établissements publics. La référence aux établissements publics permettra de la sorte de prévoir une représentation de l'ANRU au conseil d'administration de l'ANAH, qui en était absente jusqu'à présent, ce qui paraît justifié au regard de la nécessaire collaboration entre ces deux établissements publics pour la mise en œuvre du PNRQAD<sup>2</sup> ;

– de représentants des élus nationaux et locaux, ce qui permettra d'accroître leur poids au sein du conseil dans la perspective de la montée en force du PNRQAD ;

– et de personnalités qualifiées, notamment d'un représentant des propriétaires, des locataires et des professionnels de l'immobilier, ce qui constitue la reprise du droit en vigueur, mais aussi de l'Union d'économie sociale du logement, qui devrait désormais assurer le financement de l'ANAH.

---

<sup>1</sup> Qui aurait été prohibé par l'article 40 de la Constitution puisque l'ANAH est un établissement public.

<sup>2</sup> Et également en vertu d'un principe de réciprocité puisque l'ANAH dispose, pour sa part, d'un siège au conseil d'administration de l'ANRU.

Votre commission préconise à cette occasion de prévoir que le président du conseil d'administration de l'agence apparienne nécessairement au deuxième collège, composé de parlementaires et de représentants des élus locaux, afin d'assurer un pilotage politique clair de ses activités.

Enfin, dans le prolongement des orientations tracées par la révision générale des politiques publiques, votre commission souhaite préciser dans cet amendement que, dans la région, dans le département ou en Corse, le **délégué** de l'ANAH est respectivement le préfet de région, de département ou de Corse.

**Votre commission vous propose d'adopter cet article additionnel.**

*Article 4*

(Articles L. 433-2, L. 433-3 et L. 433-4 [nouveaux]  
du code de la construction et de l'habitation)

**Régime juridique des opérations réalisées en VEFA  
par les organismes HLM**

**Commentaire : cet article propose d'étendre les possibilités qu'ont actuellement les organismes HLM pour réaliser des opérations de construction ou d'acquisition sur le fondement de la procédure de vente en l'état futur d'achèvement.**

**I. Le régime juridique de la VEFA**

La vente en l'état futur d'achèvement (VEFA)<sup>1</sup> appartient aux différentes catégories de contrats de vente d'immeuble à construire définies par les articles 1601-1 à 1601-4 du code civil, dont certaines dispositions ont été reprises dans le code de la construction et de l'habitation. En application de ces dernières, la VEFA est un contrat, dont les modalités sont déterminées par les articles 1601-3 du code civil et L. 261-3 du CCH<sup>2</sup>, par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent alors la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution et ce dernier est

---

<sup>1</sup> Dont la création remonte à l'adoption de la loi n° 67-3 du 3 janvier 1967 relative aux ventes d'immeubles à construire et à l'obligation de garantie à raison des vices de construction.

<sup>2</sup> L'article du CCH ne faisant que reproduire les dispositions du code civil.

tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux. Le vendeur conserve néanmoins les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux.

Le mode d'intervention de droit commun des organismes HLM est celui de la maîtrise d'ouvrage directe, encadrée par des dispositions législatives et réglementaires qui ne sont d'ailleurs pas spécifiques au secteur HLM (notamment, loi relative à la maîtrise d'ouvrage publique<sup>1</sup>). Toutefois, au cours des dernières années, l'intérêt du dispositif dans le cadre d'une production accrue de logements sociaux a régulièrement été mis en avant. Dans ces conditions, plusieurs textes successifs ont facilité le recours à la VEFA par les organismes. La loi d'orientation pour la ville du 13 juillet 1991 a ainsi levé une difficulté importante en excluant du champ d'application de la loi MOP les ouvrages de bâtiment que les organismes HLM acquièrent par un contrat de VEFA.

Puis, pour favoriser le développement de la mixité sociale dans les quartiers et les ensembles immobiliers, le décret du 8 février 2000<sup>2</sup> a permis aux organismes HLM d'acquérir en VEFA des logements financés en PLUS, PLA-I ou PLS. Toutefois, les conditions d'utilisation de la VEFA ont été encadrées par une circulaire de mars 2001<sup>3</sup> qui prévoit notamment que les organismes HLM ne peuvent acquérir directement en VEFA qu'un nombre minoritaire de logements dans une même opération. Bien que cette circulaire ne vise formellement que les opérations financées en PLUS ou PLA-I, ces dispositions s'appliquent dans les mêmes conditions aux opérations financées en PLS, que le prêt soit accordé directement aux organismes HLM ou que le prêt leur soit ultérieurement transféré<sup>4</sup>.

Ces restrictions introduites par les circulaires s'appuient sur une jurisprudence administrative. En effet, le Conseil d'Etat a estimé que le recours à ce contrat ne pouvait être autorisé lorsque « *l'objet de l'opération est la construction même, pour le compte de la collectivité, d'un immeuble entièrement destiné à devenir sa propriété et conçu en fonction de ses besoins propres* »<sup>5</sup>. Cette jurisprudence n'a toutefois pas trouvé à s'appliquer pour le moment pour l'acquisition de logements par des organismes HLM.

Par ailleurs, l'article 55 de la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (ENL) a accru les possibilités pour les organismes HLM de recourir à la VEFA puisque, depuis cette date, ils ont le droit de vendre des ouvrages de bâtiment à d'autres organismes et aux sociétés

---

<sup>1</sup> Dite loi MOP.

<sup>2</sup> Décret n° 2000-104 du 8 février 2000 modifiant le code de la construction et de l'habitation et relatif aux dispositions concernant l'attribution de prêts et subventions pour la construction, l'acquisition et l'amélioration de logements en accession à la propriété, l'amélioration de logements existants et la réalisation ou l'amélioration des logements locatifs sociaux.

<sup>3</sup> Circulaire n° 2001-19 du 12 mars 2001 relative à la mise en œuvre de la politique du logement et à la programmation des financements aidés de l'Etat pour 2001.

<sup>4</sup> Circulaire UHC/FB 3/29 n° 2003-79 du 30 décembre 2003 relative aux prêts locatifs sociaux.

<sup>5</sup> Décision du 8 février 1991, Région Midi-Pyrénées c. Syndicat de l'architecture de la Haute-Garonne.

d'économie mixte ou de les acquérir auprès d'eux, par l'intermédiaire d'un contrat de vente d'immeuble à construire prévu aux articles L. 261-1 et suivants du CCH, ce qui inclue notamment le cas de la VEFA.

## II. Le texte du projet de loi

Poursuivant l'objectif de sécuriser les conditions du recours à la VEFA par les organismes HLM, dans le respect des principes relatifs aux règles de publicité et de mise en concurrence s'imposant à la commande publique, l'article 4 propose d'en encadrer les modalités. A cet effet, trois nouveaux articles sont insérés dans le chapitre du CCH consacré aux marchés des organismes HLM.

L'article L. 433-2 autorise les organismes HLM à procéder à plusieurs types d'opérations dans le cadre de la VEFA ou de la vente d'immeubles à rénover (VIR)<sup>1</sup>. Seraient ainsi concernées les opérations tendant à acquérir :

– des immeubles entiers présentant les caractéristiques de logement-foyer<sup>2</sup> ou de résidence hôtelière à vocation sociale<sup>3</sup> ;

– des ouvrages de bâtiment auprès d'un autre organisme HLM ou d'une SEM ;

– des logements, dans la limite d'une surface hors œuvre nette (SHON)<sup>4</sup> globale inférieure à la moitié de la SHON totale du programme de construction dans lequel ils sont inclus, à la condition que ce programme ait été établi par un tiers et que les demandes de permis de construire aient déjà été enregistrées.

L'article L. 433-3 autorise quant à lui un organisme HLM ou un groupement constitué entre HLM à acquérir auprès d'un ou plusieurs opérateurs, sur des terrains dont il n'est pas propriétaire, des programmes de logements en VEFA ou en VIR ne répondant pas à la condition de surface mentionnée à l'article précédent, c'est-à-dire représentant plus de la moitié de la SHON totale, **après un appel d'offres** précisant le nombre, la répartition par catégories et les caractéristiques techniques des logements.

Enfin, l'article L. 433-4 définit les conditions de publicité et de mise en concurrence applicables aux organismes HLM. Il précise que les appels d'offre mentionnés à l'article précédent sont soumis aux règles fixées par le code des marchés publics ou, lorsqu'il s'agit un organisme HLM privé (société anonyme HLM ou société coopérative HLM), aux règles fixées par

---

<sup>1</sup> Statut juridique créé par l'article 80 de la loi ENL.

<sup>2</sup> Défini à l'article L. 633-1 du CCH.

<sup>3</sup> Définie à l'article L. 631-11 du CCH.

<sup>4</sup> La SHON est obtenue en partant de la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) de la construction, qui est elle-même égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau calculées à partir du nu extérieur des murs, dont il est déduit un certain nombre d'éléments énumérés à l'article R. 112-2 du code de l'urbanisme.

l'ordonnance du 6 juin 2005<sup>1</sup> et les textes pris pour son application. Dans ces deux cas et pour l'application de ces dispositions, le montant estimé des acquisitions serait assimilé au montant estimé des travaux.

### **III. La position de votre commission**

Le présent article doit être analysé à la lumière des annonces faites le 1<sup>er</sup> octobre dernier par le Président de la République. Celui-ci a indiqué que les bailleurs sociaux se porteraient acquéreurs auprès des promoteurs, à des prix décotés, de 30.000 logements réalisés en VEFA et dont la réalisation n'avait pas été engagée faute d'un nombre suffisant de logements pré-commercialisés<sup>2</sup>. Dans ces conditions, ce mode opératoire est appelé à prendre une place plus importante dans le nombre total de logements locatifs sociaux réalisés dans les prochains mois, alors qu'il ne représente aujourd'hui qu'une part minoritaire des opérations locatives sociales<sup>3</sup>.

Ce changement de contexte ne peut qu'accroître les doutes, préexistants, de votre commission sur l'opportunité du dispositif proposé par l'article 4. En effet, elle ne se représente qu'avec difficulté les conditions dans lesquelles les bailleurs sociaux pourraient être appelés à mettre plusieurs opérateurs en concurrence pour l'acquisition de logements sociaux. Dans le cadre de ces opérations VEFA, le promoteur est à la fois le propriétaire du terrain et le titulaire des autorisations de construire et ce n'est qu'en raison de l'intérêt que présente, pour un bailleur, une opération donnée, de par ses caractéristiques et sa localisation, que l'organisme est amené à devenir propriétaire d'une partie de ces logements. A cet égard, le seuil de 50 % de la SHON totale du programme ne répond à aucune exigence de nature juridique ou économique ; il est même susceptible de créer des difficultés dans les communes qui ont fait usage de la possibilité de délimiter des secteurs à l'intérieur desquels les programmes de logement doivent comporter une proportion minimale de logements sociaux<sup>4</sup>.

Votre commission s'interroge donc sur les conditions de mise en œuvre d'un tel dispositif, en particulier quand la servitude ainsi créée impose une proportion de logements sociaux supérieure à 50 % de la surface totale du programme, dans le cas de figure où les bailleurs sociaux auraient à réaliser des appels d'offre. Dans de telles situations, il appartient en effet aux promoteurs, soumis aux exigences liées au respect de la servitude, de rechercher au préalable un bailleur social et de passer un accord avec ce dernier pour, et aux bailleurs sociaux de mettre en concurrence les différents promoteurs.

---

<sup>1</sup> Ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics.

<sup>2</sup> Les promoteurs ne démarrent la construction d'un programme de logements que dans le cas où ils disposent d'un nombre d'engagements fermes d'acquéreurs suffisamment élevé par rapport au nombre total de logements inclus dans le programme.

<sup>3</sup> Environ 7.000 logements chaque année d'après les promoteurs.

<sup>4</sup> En application du d) de l'article L. 123-2 du code de l'urbanisme.

Ces différentes interrogations conduisent donc votre commission à vous présenter un **amendement** de rédaction globale de l'article 4 tendant à supprimer toute référence à une condition de surface pour autoriser les acquisitions en VEFA de logements inclus dans un programme de construction. Cet amendement élargit également cette possibilité aux sociétés d'économie mixte, qui avaient été omises par le projet de loi.

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

*Article additionnel après l'article 4*

(Article L. 443-12-1 du code de la construction et de l'habitation)

**Amélioration de la clause anti-spéculative  
en cas de vente HLM avec décote**

**Commentaire : cet article additionnel reformule les conditions dans lesquelles un ménage ayant acquis un logement social moyennant une décote est tenu de rembourser une partie de la plus-value en cas de cession du logement dans les cinq années suivant l'acquisition.**

**I. Le droit en vigueur**

A l'occasion de la discussion du projet de loi portant engagement national pour le logement, l'Assemblée nationale avait introduit un dispositif permettant aux organismes HLM de céder leurs logements locatifs en faisant bénéficier les acquéreurs personnes physiques d'une décote maximale de 35 % par rapport à l'évaluation faite par le service des domaines (article L. 443-12 du CCH). Pour éviter tout risque de spéculation sur ce type d'opération immobilière, le Sénat avait prévu un mécanisme au terme duquel les acquéreurs étaient tenus de rembourser l'éventuelle plus-value réalisée en cas de cession du logement dans les cinq ans suivant son achat.

Selon les termes de ce dispositif (article L. 443-12-1), lorsque l'acquéreur personne physique a acquis son logement à un prix inférieur à l'évaluation faite par le service des domaines et qu'il le vend dans les cinq ans suivant cette acquisition :

– si le prix de revente est supérieur à l'évaluation actualisée, il est tenu de verser à l'organisme d'habitations à loyer modéré une somme égale à la différence entre le prix d'acquisition et l'évaluation faite lors de l'acquisition ;

– si le prix de revente est supérieur au prix d'acquisition, mais inférieur à l'évaluation actualisée, il est tenu de verser à l'organisme d'habitations à loyer modéré une somme représentant la différence entre le prix d'acquisition et le prix de revente.

## II. La position de votre commission

Selon l'Union sociale pour l'habitat, les modalités de calcul du montant à rembourser en cas de cession pendant cette période de cinq années définies à l'occasion de l'élaboration de la loi ENL s'avèrent en réalité extrêmement complexes à mettre en œuvre et inapplicables par les notaires, faute d'une définition claire de la valeur d'origine ou de la valeur actualisée.

Prenant note de cette observation et soucieuse de remédier à cette difficulté, votre commission préconise donc l'adoption d'un **amendement** portant article additionnel après l'article 4 afin de rendre ce mécanisme pleinement applicable. Il est proposé de substituer aux modalités de calcul actuelles un dispositif obligeant l'acquéreur, en cas de cession dans les cinq années suivant l'acquisition d'un logement ayant subi une décote, à verser à l'organisme HLM une somme égale à la différence entre le prix de revente et le prix d'acquisition, sans que cette somme ne puisse excéder l'écart constaté entre l'évaluation faite lors de l'acquisition et le prix d'acquisition. **En pratique, il s'agit donc de prévoir un remboursement dont le montant ne peut être supérieur à celui de l'aide dont le ménage a bénéficié, sous la forme d'une décote, lors de l'acquisition.**

**Votre commission vous propose d'adopter cet article additionnel.**

## CHAPITRE I<sup>er</sup> bis

### **Dispositions relatives à l'amélioration du fonctionnement des copropriétés**

Avant l'article 5, votre commission préconise l'insertion d'une division additionnelle, sous la forme d'un chapitre I<sup>er</sup> bis, consacrée à **l'amélioration du fonctionnement des copropriétés**. Outre les **articles 5 et 6** du projet de loi, ce chapitre comporterait **trois articles additionnels**, que votre commission propose d'ajouter, modifiant les règles de fonctionnement des immeubles soumis à la loi du 10 juillet 1965.

**Votre commission vous propose d'adopter cette division additionnelle.**

*Article 5*

(Article L. 443-7-1 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation)

**Obligation de constituer des provisions spéciales  
dans les copropriétés HLM**

**Commentaire : cet article propose de rendre applicable aux copropriétés constituées de logements sociaux vendus à leurs occupants une obligation de constituer des provisions spéciales pour financer les travaux d'amélioration.**

**I. Le droit en vigueur**

Le code de la construction et de l'habitation prévoit les cas dans lesquels les organismes HLM peuvent mettre en vente les logements qu'ils possèdent, soit à leurs occupants, soit, sous certaines conditions, à toutes personnes physiques ou morales. **En vertu de l'article L. 433-7, ne peuvent être mis en vente que les logements construits ou acquis depuis plus de dix ans et répondant à des normes d'habitabilité minimale** fixées par décret en Conseil d'Etat. **La décision d'aliénation prise par l'organisme ne peut porter sur des logements et immeubles insuffisamment entretenus** et ne doit pas avoir pour effet de réduire de manière excessive le parc de logements sociaux locatifs existant sur le territoire de la commune ou de l'agglomération concernée.

Préalablement à la vente, l'organisme HLM doit indiquer par écrit à l'acquéreur personne physique le montant des charges locatives et, le cas échéant, de copropriété des deux dernières années ainsi que la récapitulation des travaux réalisés les cinq dernières années sur les parties communes, et doit aussi fournir, en tant que de besoin, **une liste des travaux d'amélioration des parties communes et des éléments d'équipement commun qu'il serait souhaitable d'entreprendre.**

L'article L. 443-15 du CCH précise quant à lui qu'en cas de vente de logements sociaux appartenant aux organismes HLM, les fonctions de syndic de la copropriété sont assurées, sauf s'il y renonce, par l'organisme vendeur tant qu'il demeure propriétaire d'au moins un logement. Toutefois, l'assemblée générale des copropriétaires peut désigner un autre syndic dès lors que les copropriétaires autres que l'organisme vendeur détiennent au moins 60 % des voix du syndicat. En outre, les fonctions de syndic de la copropriété comportant des immeubles vendus en application de la présente section peuvent être assurées par l'organisme vendeur conformément aux dispositions

de la loi du 10 juillet 1965<sup>1</sup> lorsque l'organisme n'est plus propriétaire d'aucun logement.

De manière générale, les immeubles d'habitation sociale au sein desquels la propriété de logements aurait été cédée à une personne physique ou morale autre que l'organisme sont soumis, sauf disposition expresse contraire, à la loi du 10 juillet 1965 qui indique, en son article 1<sup>er</sup>, qu'elle « régit tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes ».

A ce titre, l'article 18 de cette loi de 1965 dispose que le syndic de l'immeuble est notamment chargé de soumettre au vote de l'assemblée générale des copropriétaires, lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans, **la décision de constituer des provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun** susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à échoir et non encore décidés par l'assemblée générale. Cette décision est prise à la majorité mentionnée à l'article 25 de la loi de 65, c'est-à-dire à la majorité des voix des copropriétaires.

## II. Le texte du projet de loi

L'article 5 propose d'insérer, dans le CCH, un nouvel article L. 443-7-1. Afin de garantir la qualité des immeubles de logements sociaux ayant fait l'objet d'une mise en copropriété et d'inciter les copropriétaires à procéder aux travaux essentiels à leur bonne conservation, celui-ci propose de rendre obligatoire la constitution de provisions spéciales, telles que définies à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, pour les travaux votés en assemblée générale du syndicat des copropriétaires et, en conséquence, mis à la charge de ces derniers.

Ces provisions devront être déposées sur un compte séparé au nom du syndicat avec une rubrique particulière pour chacun des copropriétaires. Le compte et les rubriques ne pourront faire l'objet d'aucune convention de fusion, de compensation ou d'unité de comptes.

## III. La position de votre commission

Tout en saluant l'intention exprimée par cet article, qui vise à apporter une réponse à la question des copropriétés dégradées et prévenir les difficultés qui pourraient surgir dans des copropriétés résultant de ventes de logements HLM à leurs locataires par insuffisance d'entretien, votre commission se déclare sceptique sur le caractère opérationnel de la mesure proposée par cet article. En effet, le texte de l'article 5 s'avère contradictoire

---

<sup>1</sup> Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

puisque, tout en rendant les provisions spéciales obligatoires, il renvoie les conditions de leur constitution aux modalités prévues par l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, lesquelles laissent l'assemblée générale des copropriétaires libre de les constituer ou non. Au surplus, le champ d'application de ce dispositif apparaît insuffisamment précis puisqu'il ne précise pas explicitement les types de copropriétés qui pourraient être assujetties à cette obligation.

Dans ces conditions, votre commission vous soumet un **amendement** de rédaction globale de cet article afin d'en améliorer l'efficacité.

D'une part, elle propose tout d'abord de compléter les dispositions de l'article L. 443-7 consacrées à la transmission à l'acquéreur par l'organisme HLM de la liste des travaux d'amélioration des parties communes et des éléments d'équipement commun qu'il serait souhaitable d'entreprendre, afin que cette liste soit **accompagnée d'une évaluation du montant global des travaux mentionnés et de la quote-part imputable à l'acquéreur.**

D'autre part, votre commission préconise, dans le nouvel article L. 443-7-1, de rendre obligatoire, dans les copropriétés constituées en partie de logements résultant de ventes HLM, **la présentation par le syndic à l'assemblée générale annuelle des copropriétaires de cette liste de travaux** qu'il serait souhaitable d'entreprendre. En outre, elle vous propose de ne plus faire référence à la notion de provisions spéciales, afin de résoudre la contradiction évoquée ci-dessus, mais à celle d'avances.

Selon les termes de l'article 45-1 du décret du 17 mars 1967<sup>1</sup>, modifié par le décret du 27 mai 2004, sont nommés avances les fonds destinés, par le règlement de copropriété ou une décision de l'assemblée générale, à constituer des réserves, ou qui représentent un emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux.

En conséquence, cet amendement rend obligatoire, selon des modalités définies par l'assemblée générale, la constitution d'avances quand des travaux d'amélioration des parties communes et des éléments d'équipement commun sont votés par le syndicat des copropriétaires. Il dispense à ce titre les organismes HLM d'une telle exigence, au regard des risques de déséquilibre des comptes qu'elle pourrait occasionner. En effet, la vente d'un seul logement dans un immeuble serait de nature à déstabiliser les équilibres comptables du bailleur. Il apparaît en conséquence plus logique que de telles avances soient constituées par le bailleur dans le cadre des procédures comptables qui lui sont propres.

---

<sup>1</sup> Décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Votre commission estime que la juxtaposition de ces trois dispositifs permettra successivement d'**améliorer la connaissance des acquéreurs sur l'état du bien immobilier** préalablement à son acquisition, de **débattre de manière régulière au sein des assemblées générales des travaux indispensables à la bonne conservation de l'immeuble** et de **favoriser la constitution de fonds permettant d'en assurer le financement**.

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

#### *Article 6*

(Articles 29-1 à 29-6 et articles 29-7 et 29-8 [nouveaux] de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis)

#### **Création d'une procédure d'alerte dans les copropriétés en difficulté**

**Commentaire : cet article propose la création d'une procédure d'alerte au sein des copropriétés dans lesquelles les impayés atteignent 25 % du budget des charges courantes.**

#### **I. Le droit en vigueur**

Ces dernières années, le législateur s'est penché à de nombreuses reprises sur la question des copropriétés dégradées afin de définir des solutions juridiques et économiques de nature à enrayer ce problème et de prévenir de telles difficultés qui, de l'avis général des élus locaux, appartiennent aux situations les plus délicates à gérer. D'après les données disponibles, près de 350.000 logements seraient situés dans des copropriétés dont les difficultés nécessitent l'intervention de la puissance publique.

A ce titre, la loi du 18 janvier 2005<sup>1</sup> 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, afin de faciliter la réalisation de travaux, de mieux protéger les occupants de bonne foi, de clarifier les conditions de leur hébergement ou de leur relogement et de traiter les problèmes d'urgence. Cette ordonnance, en date du 15 décembre 2005<sup>2</sup>, a été ratifiée par l'article 44 de la loi ENL.

Par ailleurs, 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 et de

<sup>1</sup> Loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale.

<sup>2</sup> Ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005 relative à la lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux.

riverains, mettre en œuvre un plan de sauvegarde. Ce plan peut être institué pour réaliser des travaux de conservation de l'immeuble, rétablir le fonctionnement des instances de la copropriété, assainir sa gestion et sa situation financière, assurer l'information et la formation des occupants de l'immeuble et organiser la mise en place de mesures d'accompagnement économiques, urbaines, ou sociales. En complément de ce dispositif, la loi du 1<sup>er</sup> 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.

Enfin, la loi ENL a prévu que les PLH comportent un repérage des situations d'habitat indigne et des copropriétés dégradées, lequel doit être inclus dans le diagnostic sur le fonctionnement des marchés du logement et de la situation de l'hébergement.

Dans le cas où les difficultés des copropriétés n'auraient pu être prévenues, les articles 29-1 à 29-6 de la loi du 10 juillet 1965 précitée prévoient, si l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis ou si le syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble, **la désignation d'un administrateur provisoire du syndicat, exerçant les prérogatives du syndic et chargé de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété**. Un tel administrateur doit être nommé, pour une durée déterminée, par le président du tribunal de grande instance (TGI), saisi par des copropriétaires représentant ensemble au moins 15 % des voix du syndicat, par le syndic ou par le procureur de la République.

## II. Le texte du projet de loi

Comme le souligne l'exposé des motifs du projet de loi, l'article 6 a pour objet la création d'une procédure d'alerte préventive afin de traiter les difficultés rencontrées par les copropriétés dès leur survenance et pour en limiter les conséquences. Ses modalités seraient définies dans la loi du 10 juillet 1965.

- Le **paragraphe I** procède à la renumérotation des articles 29-1 à 29-6 (qui deviendraient les articles 29-3 à 29-8) afin de débiter la section 2 du chapitre II de la loi de 1965 par deux articles consacrés à cette procédure d'observation.

- En conséquence, le **paragraphe II** propose de consacrer l'article 29-1 aux modalités de déclenchement de cette procédure.

Dès que les impayés atteignent 25 % du budget prévisionnel<sup>1</sup>, le syndic serait tenu de saisir le président du TGI d'une demande de désignation

---

<sup>1</sup> Selon les termes de l'article 14-1 de la même loi, le budget prévisionnel est voté chaque année par le syndicat des copropriétaires pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble.

d'un observateur du syndicat, chargé d'analyser la situation financière de celui-ci et, le cas échéant, l'état de l'immeuble. En l'absence de saisine du syndic, le président du tribunal pourrait être saisi aux mêmes fins par des copropriétaires représentant au moins 15 % des voix du syndicat.

Par ailleurs, le président du TGI pourrait être saisi d'une même demande par les créanciers, lorsque les factures d'abonnement à un service de fourniture d'énergie et d'eau, ainsi que les factures de travaux prévus à l'article 14-2, votés par l'assemblée générale et exécutés, restent impayées par le syndic sur une période de douze mois.

Dans ces différents cas de figure, le maire de la commune où est implanté l'immeuble devrait être informé de la saisine par le ou les demandeurs.

L'article 29-1 renvoie enfin la détermination de ses modalités d'application à un décret en Conseil d'Etat.

● Le **paragraphe III** insère un article 29-2 qui arrête les modalités de désignation de l'observateur et le champ de son mandat.

Le président du TGI, statuant comme en matière de référé ou par ordonnance sur requête, désignerait un observateur du syndicat des copropriétaires, aux frais du syndicat en cas de saisine par le syndic, à ceux du syndic en cas de saisine par 15 % au moins des copropriétaires et à ceux des créanciers en cas de saisine par ces derniers.

A l'issue d'un délai de trois mois, renouvelable une fois, **l'observateur serait tenu d'adresser au président du tribunal un rapport présentant l'analyse de la situation financière du syndicat et de l'état de l'immeuble**, ainsi que les mesures de nature à permettre de redresser cette situation et d'améliorer cet état. Le greffe du tribunal aurait alors pour tâche de transmettre copie du rapport au syndic et au maire, pour information de ce dernier.

Après avoir entendu le conseil syndical, le syndic serait tenu d'inscrire à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale toutes les questions nécessaires à la mise en œuvre du rapport.

Les modalités d'application de cet article sont elles aussi renvoyées à un décret en Conseil d'État.

● Le **paragraphe IV** amende le dernier alinéa de l'article 29-3<sup>1</sup> de la loi du 10 juillet 1965, relatif à la durée du mandat des administrateurs provisoires nommés en application des articles 29-1 à 29-6. Dans sa rédaction actuelle, ce dispositif renvoie à la décision du président du TGI désignant l'administrateur le soin de fixer la durée de son mandat. Les modifications

---

<sup>1</sup> Dans sa nouvelle numérotation résultant du paragraphe I. Il s'agit donc, en vertu du droit en vigueur, de l'actuel article 29-1.

apportées par le projet de loi visent à préciser que cette durée ne peut être inférieure à douze mois et que si aucun rapport d'un observateur n'a été établi au cours de l'année précédente, l'administrateur rend, au plus tard à l'issue des six premiers mois de sa mission, un **rapport intermédiaire** présentant les mesures à adopter pour redresser la situation financière du syndicat.

En outre, le texte complète la liste des personnes aujourd'hui habilitées à demander au président du tribunal de prolonger ou de mettre fin à la mission de l'administrateur provisoire<sup>1</sup> en y ajoutant le **préfet** du département.

### III. La position de votre commission

Sur cet article, votre commission partage le souci exprimé par le Gouvernement de prévenir en amont les difficultés qui peuvent se poser dans certaines copropriétés. Toutefois, elle doute que la procédure proposée soit de nature à atteindre un tel objectif.

En conséquence, elle vous présente un **amendement** de rédaction globale de l'article qui, tout en retenant l'esprit général de la mesure, en transforme substantiellement les modalités d'application.

Votre commission considère tout d'abord qu'il n'est pas de bonne législation de procéder à la renumérotation d'articles de textes législatifs puisqu'une telle opération supposerait des coordinations dans toutes les dispositions législatives qui font référence à ces mêmes articles. Au surplus, une telle modification de ces références est de nature à susciter des difficultés d'ordre juridique si des procédures judiciaires sont actuellement engagées, ce qui est plus que probable, sur le fondement des actuels articles 29-1 à 29-6. Dans ces conditions, il est proposé d'insérer les deux nouveaux articles avant l'article 29-1 sous la numérotation 29-1 A et 29-1 B.

Sur le fond, il est préconisé, pour favoriser une prévention efficace des difficultés dans les copropriétés, de s'inspirer des dispositions applicables dans le domaine des entreprises en difficultés avec la procédure **du mandataire *ad hoc***.

Régie par l'article L. 611-3 du code de commerce, cette procédure permet au président du tribunal de commerce ou du TGI de désigner, à la demande du représentant de l'entreprise, un mandataire *ad hoc* dont il détermine la mission. En pratique, le mandataire est chargé d'assister les entreprises connaissant des difficultés financières et de les aider à mettre en œuvre des solutions permettant d'assurer leur pérennité. Le mandataire, qui est généralement nommé pour une durée de trois mois renouvelable plusieurs fois, aide donc l'entreprise à analyser la situation et les difficultés rencontrées et à élaborer des solutions de redressement. En accord avec le dirigeant, le mandataire établira ainsi un protocole d'accord à négocier avec les créanciers de l'entreprise en vue d'obtenir un rééchelonnement des dettes ou la mise en place de financements

<sup>1</sup> Peuvent actuellement user de cette faculté l'administrateur lui-même, un ou plusieurs copropriétaires et le procureur de la République. Le président du TGI peut également procéder à une telle opération d'office.

adaptés. Les mandataires sont, en règle générale, des administrateurs judiciaires qui justifient d'une grande expérience en matière de redressement d'entreprises et de négociations avec les créanciers, ce qui leur confère légitimité et force dans les discussions. Ils sont soumis à une obligation de confidentialité pour toutes les opérations de la procédure. L'intérêt de celle-ci est la très grande souplesse qui la caractérise puisque le mandataire ne fait qu'assister le dirigeant de l'entreprise en cause et ne s'y substitue pas, et qu'il peut être mis fin à sa mission sur simple demande du responsable de l'entreprise. Selon des sources citées par le greffe du tribunal de commerce de Paris, le mandat *ad hoc*, aux côtés des procédures de conciliation, a fait la preuve de son efficacité puisque ces procédures auraient, par exemple, permis de sauver près de 4.300 emplois en 2001 à Paris.

Le recours au mandataire *ad hoc* se substituerait donc à la procédure d'observation proposée par le projet de loi. Le mandataire serait toujours nommé par le président du TGI sur saisine du syndic **après avis du conseil syndical**, lequel serait tenu de joindre les justificatifs attestant des mesures prises pour recouvrer les créances, de 15 % des copropriétaires en cas de défaillance de ce dernier ou des créanciers en cas d'impayés pendant une année<sup>1</sup>. Le texte de l'amendement conserve également les dispositions proposées par le projet de loi prévoyant que les auteurs de la saisine en informent le maire et y ajoute également le préfet et, le cas échéant, le président de l'organe délibérant de l'EPCI compétent en matière d'habitat.

Le mandataire pourrait en conséquence se voir confier une mission comprenant une analyse de la situation financière du syndicat et de l'état de l'immeuble ainsi que des préconisations pour rétablir l'équilibre financier et, le cas échéant, assurer la sécurité des occupants de l'immeuble. En outre, le mandataire pourrait être chargé d'une mission de médiation ou de négociation avec les parties en cause. Le président du tribunal aurait pour sa part la tâche de préciser, dans son ordonnance, l'imputation des frais entre le syndicat des copropriétaires et le syndic, ou le partage des frais entre eux, quand la saisine intervient à l'initiative de l'une de ces deux parties. En cas de saisine par les créanciers, ils auraient à en supporter les frais.

Dans un délai de trois mois, renouvelable une fois par décision du président du TGI, le mandataire *ad hoc* devrait adresser à ce dernier un rapport présentant l'analyse de la situation financière du syndicat des copropriétaires et de l'état de l'immeuble, les préconisations faites pour rétablir l'équilibre financier du syndicat et, le cas échéant, assurer la sécurité de l'immeuble, ainsi que, le cas échéant, les résultats de sa mission de médiation ou de négociation.

Le greffe du TGI serait tenu d'adresser le rapport au syndic, au conseil syndical, au maire de la commune où est implanté l'immeuble, le cas échéant, au président de l'organe délibérant de l'EPCI compétent en matière d'habitat, ainsi qu'au représentant de l'Etat dans le département. Le syndic procéderait ensuite à l'inscription de l'examen de ce rapport à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

---

<sup>1</sup> Le projet de loi ne visait que les factures d'abonnement. Votre commission vous propose d'y ajouter les factures de fourniture et de conditionner la saisine à l'envoi préalable d'un commandement de payer qui serait resté infructueux.

Par coordination avec le dispositif de cet amendement, il convient d'adapter les modifications prévues par l'article 6 pour l'article 29-1 et de prévoir la présentation d'un rapport intermédiaire de l'administrateur provisoire si aucun rapport d'un mandataire *ad hoc* n'a été établi au cours de l'année précédente.

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

*Article additionnel après l'article 6*  
(Article 68 de la loi n° 91-650 du 9 juillet 1991  
portant réforme des procédures civiles d'exécution)

### **Régime simplifié de recouvrement des créances de copropriété**

**Commentaire : cet article additionnel propose d'élargir aux charges de copropriété impayées le régime de recouvrement simplifié prévu par la loi du 9 juillet 1991 pour les loyers impayés.**

#### **I. Le droit en vigueur**

En application de l'article 68 de la loi du 9 juillet 1991 portant réforme des procédures civiles d'exécution, les loyers impayés peuvent faire l'objet d'une procédure de recouvrement simplifié. Rapide et simple, cette procédure permet de faire opérer par huissier une saisie conservatoire sans autorisation préalable du juge, celui-ci étant saisi en parallèle pour reconnaître la qualité de titre exécutoire à cette créance et transformer, si nécessaire, la saisie conservatoire en saisie-attribution, par exemple.

#### **II. La position de votre commission**

Votre commission préconise, par un **amendement** portant article additionnel après l'article 6, **d'étendre cette procédure de recouvrement simplifié aux charges de copropriété exigibles à la date votée par l'assemblée générale des copropriétaires et restées impayées dans un délai de deux mois après qu'un commandement de payer a été adressé.** En effet, les retards, voire l'absence, de paiement des charges de copropriété constituent souvent un élément majeur de dysfonctionnement des copropriétés puisque le déficit cumulé de charges impayées aboutit automatiquement au déséquilibre

financier de la copropriété. En l'état actuel du droit en vigueur, les mécanismes d'exécution forcée des créances dont dispose le syndicat de la copropriété sont longs à mettre en œuvre et peu efficaces pour éviter les « manœuvres » de certains copropriétaires. Votre commission considère en conséquence plus pertinent de permettre au syndic d'opérer, dans des délais très rapides, une **saisie conservatoire** sur les avoirs du copropriétaire débiteur, par exemple sur les loyers perçus par celui-ci lorsqu'il est propriétaire d'un ou plusieurs logements locatifs.

**Votre commission vous propose d'adopter cet article additionnel.**

*Article additionnel après l'article 6*

(Article L. 132-3 du code de la construction et de l'habitation)

**Régime de notification des injonctions de ravalement des façades**

**Commentaire : cet article additionnel propose de simplifier le régime de communication aux copropriétaires des injonctions délivrées par les autorités municipales d'entretenir les façades des immeubles.**

**I. Le droit en vigueur**

En vertu des articles L. 132-1 à L. 132-5, les façades des immeubles doivent être constamment tenues en bon état de propreté. Dans ce cadre, les travaux nécessaires doivent être effectués au moins une fois tous les dix ans, sur l'injonction faite au propriétaire par l'autorité municipale. De telles dispositions sont applicables à Paris ainsi que dans les communes figurant sur une liste établie par l'autorité préfectorale, sur proposition ou après avis conforme des conseils municipaux.

En outre, si, dans les six mois de l'injonction qui lui est faite, le propriétaire n'a pas entrepris les travaux qu'elle prévoit, le maire peut prendre un arrêté en vue de les prescrire. L'arrêté municipal est alors notifié au propriétaire avec sommation d'avoir à effectuer les travaux dans un délai qu'il détermine et qui ne peut excéder un an.

Il résulte de ces dispositions qu'en cas d'arrêté prescrivant l'exécution des travaux dans les immeubles relevant du statut de la copropriété l'autorité municipale est tenue d'informer individuellement chaque copropriétaire.

## **II. La position de votre commission**

Une telle exigence d'information de chaque copropriétaire pris individuellement apparaissant passablement lourde, il est préconisé d'en simplifier les modalités. Une telle évolution du droit en vigueur paraît d'autant plus justifiée que certains dispositifs de même nature prévoient déjà un régime juridique d'information allégé. Ainsi, dans le cadre de la notification des arrêtés de péril des immeubles menaçant ruine (article L. 511-1-1 du code de la construction et de l'habitation) et des arrêtés d'insalubrité (article L. 1331-28-1 du code de la santé publique), il est prévu que la notification aux copropriétaires est valablement faite au seul syndicat des copropriétaires pris en la personne du syndic, qui doit en informer dans les plus brefs délais l'ensemble des copropriétaires. Dans ces conditions, votre commission vous soumet un **amendement**, portant article additionnel après l'article 6, soumettant les injonctions municipales sur les ravalements de façades au même régime de communication que ces deux types d'arrêté pour les immeubles soumis au statut de la copropriété.

**Votre commission vous propose d'adopter cet article additionnel.**

*Article additionnel après l'article 6*  
(Article 49 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965)

### **Pérennisation du régime simplifié d'adaptation des règlements de copropriété**

**Commentaire : cet article additionnel propose de rendre pérenne les dispositions de la loi du 10 juillet 1965 autorisant les copropriétés à procéder aux adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives dans des conditions de majorité simplifiée.**

## **I. Le droit en vigueur**

Avec l'entrée en vigueur de la loi SRU<sup>1</sup>, un article 49 a été inséré dans la loi du 10 juillet 1965 pour, pendant une durée déterminée, permettre aux copropriétés de procéder aux adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives sur la base de la majorité des présents à l'assemblée générale (majorité simplifiée dite de l'article 24).

---

<sup>1</sup> Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

A l'origine, cette faculté n'était ouverte que pour une durée de cinq ans à compter de la date de publication de la loi SRU et répondait au souci de faciliter de telles adaptations des règlements de copropriété alors même que cette loi avait procédé à des modifications assez substantielles du droit de la copropriété. Puis, à l'initiative de votre commission, cette durée avait été allongée de trois ans à l'occasion de l'examen du projet de loi portant engagement national pour le logement, dans la mesure où d'autres évolutions du statut de la copropriété étaient intervenues en 2004 et 2005 et justifiaient en conséquence une telle prolongation.

## **II. La position de votre commission**

D'après les analyses présentées à votre rapporteur au cours de ses auditions, certains acteurs, notamment les associations de consommateurs, considèrent en définitive peu pertinente l'instauration d'une date butoir pour une procédure tendant à la mise en conformité du règlement de copropriété, en particulier dans un contexte de réformes législatives régulières. Votre commission, sensible à ces arguments, fait sienne cette analyse et propose, en conséquence, de supprimer le caractère temporaire de cette disposition par la voie d'un **amendement** portant article additionnel après l'article 6.

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

## **CHAPITRE II**

### **Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés**

Le chapitre II, qui se compose des articles 7 et 8, est consacré à la mise en place d'un **programme national de requalification des quartiers anciens dégradés** (PNRQAD) qui devrait couvrir la période 2009-2016.

#### *Article 7*

#### **Définition des objectifs du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés**

**Commentaire : cet article propose la création d'un plan national de requalification des quartiers anciens dégradés et en fixe les objectifs.**

## I. Les objectifs du PNRQAD

Constatant, parallèlement à la politique de rénovation urbaine mise en œuvre depuis 2004, « *le décrochage de nombreux quartiers anciens dégradés* », Mme Christine Boutin, ministre du logement et de la ville, a confié au directeur général de l'ANRU, par lettre de mission en date du 7 février 2008, le soin de préparer le cadre législatif d'un programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD) dont elle a fixé les grandes orientations. Ce travail a donné lieu à un rapport<sup>1</sup> de l'ANRU remis au ministre au cours du mois de juin 2008 et dont les principales propositions et conclusions sont traduites dans les articles 7 et 8 du projet de loi. Bien que le projet de loi soumis à l'examen du Sénat ne présente pas, dans son intitulé, le caractère d'une loi de programme et que les dispositions de ces deux articles ne fixent au demeurant aucune programmation budgétaire, le Conseil économique et social a été saisi de l'article 7 et a rendu son avis<sup>2</sup> au cours de sa séance du 9 juillet 2008.

Comme le relève le rapport de l'ANRU, la crise du logement et l'exclusion d'un grand nombre de ménages de l'accès à un logement décent ont entraîné une hausse significative des situations de « mal logement », tout particulièrement dans des quartiers anciens dégradés situés dans des zones où le marché immobilier est tendu. Malgré l'existence de nombreux outils permettant d'intervenir dans ces zones géographiques, au premier rang desquels les opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) ou les opérations de résorption de l'habitat insalubre (RHI), et d'indéniables réussites, l'ANRU estime que « *ces actions n'ont pas toujours réussi à corriger de façon déterminante les situations locales les plus difficiles et à fonder les conditions d'une requalification en profondeur* ».

Les outils statistiques mis en place par l'administration laissent en effet apparaître entre **400.000 et 600.000 logements privés très dégradés**<sup>3</sup>, qui jouent pour la plupart un rôle de « parc social de fait », en particulier dans les grandes agglomérations. Selon l'ANRU, ces quartiers dégradés se caractérisent principalement par une obsolescence du bâti, une population défavorisée et souvent captive, un marché immobilier spécialisé sur les personnes les plus modestes et exerçant un effet d'attraction sur les « marchands de sommeil ».

Prenant appui sur l'expérience acquise par l'ANRU au cours des cinq dernières années avec la mise en œuvre du programme national de rénovation urbaine (PNRU), le Gouvernement souhaite donc instaurer une dynamique de

---

<sup>1</sup> *Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD) – Rapport au Ministre du logement et de la ville présenté par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine – juin 2008.*

<sup>2</sup> *Avis présenté par M. Henri Feltz.*

<sup>3</sup> *Cette estimation s'appuie sur les données du fichier du logement communal (FILOCOM) -constitué à partir du fichier de la taxe d'habitation, auquel sont rapprochés le fichier foncier des propriétés bâties, le fichier des propriétaires et le fichier de l'impôt sur les revenus des personnes physiques- et repose sur les données du parc privé potentiellement indigne (PPPI).*

requalification globale de ces quartiers sur les plans de l'habitat, du commerce, des services publics, de la voirie ou des espaces publics, afin de mettre un terme aux situations d'habitat indigne, d'améliorer la qualité de vie des habitants et de renforcer ainsi l'attractivité des quartiers concernés. A l'instar du PNRU, **il est donc proposé un dispositif d'ensemble** qui s'appuierait sur la mobilisation de tous les acteurs concernés (propriétaires privés, organismes HLM, associations, aménageurs, etc.) et dont l'ANRU assurerait le pilotage général avec l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) en liaison étroite, pour les aspects liés à la rénovation de l'habitat privé, et en partenariat avec les collectivités territoriales et EPCI concernés.

Comme le PNRU, le PNRQAD doit s'inscrire sur le long terme et se fixer un objectif de pérennité des améliorations engagées.

*Il s'agit tout particulièrement de traiter les sites au patrimoine le plus dégradé et à occupation sociale, de prévenir l'apparition d'un nouveau cycle de dégradation ou le report des dysfonctionnements constatés vers un site voisin (...). Une attention particulière sera apportée à la lutte contre l'étalement urbain, à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments réhabilités ou construits, au développement de sources d'énergie renouvelables sur le quartier, à la création d'aménagement urbain « vert », et à la mise en place de modes de transport « doux » couplée à une réflexion sur la mobilité au sein de ces quartiers et leur accessibilité au sein de l'agglomération.*

*Extrait du rapport de l'ANRU*

**Pour éviter tout phénomène d'éviction, une attention toute particulière devrait par ailleurs être accordée au maintien des personnes défavorisées dans ces quartiers, ce qui suppose la mise en place de procédures très développées d'accompagnement social.**

Le « volet habitat » du PNRQAD a vocation à drainer l'essentiel des moyens financiers mobilisés dans ce cadre puisque la présence d'un nombre important de logements dégradés ou indignes figure parmi les critères principaux de sélection des quartiers qui seront concernés par le programme. A cet égard, le présent article fixe des objectifs ambitieux en matière de production d'une offre neuve et réhabilitée de logements privés et sociaux.

## **II. Le texte du projet de loi**

L'article 7, dont les dispositions ne sont pas codifiées, présente tout d'abord les objectifs généraux du PNRQAD. Selon les termes de son premier alinéa, ce programme aurait pour but d'engager les « *actions nécessaires à la requalification des quartiers anciens les plus dégradés tout en développant une mixité des habitants et des activités dans ces quartiers et en améliorant significativement la performance énergétique des bâtiments* ». Il devrait à ce titre concerner les quartiers présentant « *une part élevée d'habitat indigne et une situation économique et sociale des habitants particulièrement difficile* ». Le caractère « généraliste » du PNRQAD est donc affirmé dès les premières

lignes du texte puisque, tout en mettant l'habitat au cœur de ses objectifs, il met en évidence la nécessité d'une action globale sur les différents aspects du fonctionnement des quartiers sans pour autant préciser la nature des activités ainsi visées.

La liste des quartiers retenus pour l'application du programme devrait, quant à elle, faire l'objet d'un décret. D'après les éléments figurant dans l'exposé des motifs du projet de loi, une liste de **100 à 150 quartiers**, pour un maximum de 100 communes ou EPCI, devrait être arrêtée.

Les neuf alinéas suivant du présent article sont consacrés aux actions menées dans le cadre du PNRQAD et en fixent une liste non exhaustive. Elles viseraient tout d'abord à la **requalification des îlots d'habitat dégradé** à travers l'acquisition du foncier, le relogement des occupants et la revente du foncier, bâti ou non bâti.

L'INSEE indique que l'îlot constitue une unité géographique de base pour la statistique et la diffusion du recensement. En zone bâtie dense, l'îlot représente le plus souvent un pâté de maisons, éventuellement scindé en cas de limite communale ou cantonale traversant le pâté de maisons (ou petit groupe de pâtés de maisons). En zone périphérique, l'îlot est un ensemble limité par des voies (ou autres limites visibles) découpant cette zone en plusieurs morceaux. Les îlots, qui peuvent être vides d'habitants (exemple d'une gare), sont définis par l'INSEE en concertation avec les communes.

Il s'agit d'un des aspects les plus importants du programme puisque les quartiers anciens dégradés présentent comme principale caractéristique la présence, en leur sein, de nombreux immeubles d'habitation vétustes, plus ou moins disséminés. De telles opérations de recyclage foncier supposent de s'appuyer sur des outils de maîtrise foncière, au premier rang desquels les aménageurs concessionnaires, et d'utiliser l'ensemble de la palette des instruments à la disposition des autorités publiques. Ces opérations d'acquisition et de restructuration donneront lieu à l'exercice du droit de préemption urbain et des procédures d'expropriation ou prendront la forme de cessions de gré à gré, dans le cadre d'opérations d'aménagement. Les problématiques liées au relogement et à l'accompagnement social des occupants nécessiteront la mise en œuvre d'un partenariat étroit entre les différents acteurs locaux (collectivités, organismes HLM, SEM, etc.). Ces actions devront privilégier le maintien des ménages au sein du même quartier requalifié ou, à défaut, dans son environnement proche. Dans le cadre de la convention passée entre l'ANRU et la ou les collectivités<sup>1</sup>, laquelle définira avec précision le projet urbain dans lequel s'inscrit l'opération de requalification, les ensembles acquis seraient, après traitement et recyclage des bâtiments, transformés de différentes manières, qu'il s'agisse de logements (sociaux, privés, en accession à la propriété), de commerces ou d'espaces publics.

---

<sup>1</sup> Voir le paragraphe I de l'article 8.

Dans cette perspective, il est indiqué que le PNRQAD aura également comme objectif de **développer et de requalifier l'offre de logement et d'hébergement**. Par ailleurs, il contribuera à la **réhabilitation du parc privé et à lutte contre l'habitat indigne**. C'est principalement à ce titre que les financements de l'ANAH seraient sollicités, pour accorder des aides aux propriétaires privés qui ne seraient pas directement concernés par les actions de recyclage foncier.

Cette intervention s'accompagnera **d'actions complémentaires sur le cadre de vie avec l'aménagement des espaces et équipements publics de proximité et la réorganisation ou la création d'activités économiques et commerciales**.

Enfin, il est fait mention de toutes les actions qui pourraient contribuer à la réussite du programme, en particulier en **matière d'études ou d'ingénierie**.

Le dernier alinéa de l'article 7 fixe des objectifs chiffrés en matière d'habitat. Le PNRQAD, dont l'exécution est prévue sur la période 2009-2016, devrait ainsi contribuer à la réhabilitation de 60.000 logements privés et à la production de 50.000 logements locatifs sociaux conventionnés, dont 5.000 places d'hébergement ou logements de transition. En outre, il est indiqué que le PNRQAD *« vise à réhabiliter 140.000 logements privés dégradés sur l'ensemble du territoire national sur huit ans »*.

Renseignements pris auprès du Gouvernement, ces éléments chiffrés sont trompeurs puisqu'ils se recoupent partiellement. En effet, les objectifs chiffrés du PNRQAD concernent en réalité un total de 90.000 logements.

Le programme prévoit à ce titre :

– la réalisation de 30.000 logements locatifs sociaux des organismes HLM, dont 5.000 places de logements adaptés ou d'hébergement, faisant suite au traitement d'immeubles en recyclage foncier (requalification d'îlots habitat dégradé) portant sur 30.000 logements privés très dégradés. L'intervention vis-à-vis du « parc social de fait » sera compensée par le financement de logements sociaux avec, comme principe directeur, celui du « un pour un » ;

– la réhabilitation de 60.000 logements privés par l'ANAH, dont 20.000 logements locatifs à loyer maîtrisé conventionné, 20.000 logements locatifs à loyer libre et 20.000 logements de propriétaires occupants.

Enfin, il convient de souligner que la mise en œuvre du PNRQAD pourrait avoir un impact plus large que cet objectif des 90.000 logements puisque les opérations de recyclage foncier pourraient donner lieu, à titre de contrepartie, à 10.000 logements supplémentaires de l'association Foncière logement et contribuer à la remise sur le marché de 15.000 logements vacants. Ces objectifs étant cependant susceptibles de varier, il n'a pas été proposé de les faire figurer dans le texte de la loi.

### III. La position de votre commission

Tout en saluant l'initiative prise par le Gouvernement tendant à la création de ce programme, qui vise à apporter une réponse globale à de lourdes difficultés rencontrées par de nombreuses communes pour la gestion de leur bâti situé en centre urbain, votre commission ne manque cependant pas de s'interroger sur de nombreux aspects de ce programme, en ce qui concerne tant sa mise en œuvre, sa gouvernance et son exécution que son financement, sur lequel le projet de loi n'apporte aucune précision.

Votre commission s'interroge tout d'abord sur les critères qui présideront à la sélection des quartiers retenus dans le décret. Les principes méthodologiques exposés par l'ANRU dans son rapport montrent qu'une première sélection de villes de plus de 10.000 habitants comprenant plus de 1.000 logements dont la construction est antérieure à 1949 pourrait servir de point de départ. Sur ces 779 communes, une première présélection pourrait être effectuée en identifiant celles qui présentent des sections cadastrales dans lesquelles se situent un grand nombre de logements dégradés, tant en valeur absolue qu'en pourcentage, ou celles se caractérisant par des tensions importantes sur leur marché immobilier et présentant des secteurs où le nombre de logements vacants est important. Cette méthode porterait donc le nombre de communes entre 150 et 200 et c'est sur cette base qu'un appel à candidatures pourrait être effectué, à charge pour un comité national présidé par le ministre du logement et de la ville de sélectionner les sites retenus sur la base d'un diagnostic et d'une déclaration d'intérêt. La logique retenue à cet égard par l'ANRU est celle d'un appel à candidatures restreint pour assurer l'intérêt national du programme et permettre une intervention concentrée et massive dans les sites retenus. **L'Agence rappelle d'ailleurs que les sites non couverts par le programme pourront continuer à bénéficier des outils de droit commun, notamment des OPAH.**

Ces éléments sont de nature à servir de point de départ pour la réflexion mais ne constituent pas la méthode de sélection définitivement arrêtée par le Gouvernement, comme celui-ci l'a précisé à votre commission, ce qui suppose que d'autres choix sont possibles. En effet, il pourrait être tout à fait envisageable de lancer un appel à candidature auprès des collectivités territoriales, le plus ouvert possible, la loi fixant néanmoins un certain nombre de critères de choix afin de donner à ces dernières des indications sur l'opportunité de présenter ou non un dossier.

Votre commission n'a pas de préjugés en la matière. Elle estime en conséquence qu'il appartient à la représentation nationale de clarifier ce point, essentiel, au cours de la discussion du projet de loi, en liaison avec le Gouvernement. Elle entend donc l'interroger à ce sujet lors de l'examen en séance publique.

Contrairement au choix qui avait été effectué en 2003 lors de l'examen de la loi d'orientation et de programmation pour la ville et la

rénovation urbaine<sup>1</sup>, le projet de loi ne prévoit aucune disposition programmatique en matière de financement, dont les modalités sont rapidement évoquées dans l'exposé des motifs. Elles font en revanche l'objet de développement plus substantiel dans le rapport de l'ANRU, lequel préconisait d'ailleurs l'inscription des financements dans le texte de la loi.

Se fondant sur l'expérience acquise avec le traitement d'une vingtaine de quartiers anciens dégradés au titre du PNRU, l'ANRU estimait, compte tenu des objectifs du PNRQAD, à 3 milliards d'euros le montant des participations nationales nécessaires pour une intervention sur une centaine de sites. Après prise en compte de l'intervention de multiples acteurs (collectivités, propriétaires privés, bailleurs sociaux, etc.), elle chiffrait à 11 milliards le total des dépenses engagées dans le cadre du programme, avec un retour de TVA compris entre 500 millions et un milliard d'euros.

Au regard du caractère prééminent des interventions sur l'habitat, l'ANRU juge que ce volet du PNRQAD devrait absorber l'essentiel des financements.

Estimation de la répartition des financements du PNRQAD

Nature de l'intervention	Pourcentage du financement
Recyclage foncier, relogement, accompagnement social et ingénierie	30 %
Réhabilitation du parc privé - ANAH	22 %
Logements locatifs sociaux et hébergement	18 %
Ingénierie et actions sociales et de solidarité	11 %
Equipements publics, économiques, commerciaux et associatifs	10 %
Aménagement	8 %
Fonctionnement	1 %

S'écarter du chiffrage de l'ANRU, le Gouvernement indique dans l'exposé des motifs que les concours nationaux accordés au programme pourraient s'élever à 2,5 milliards d'euros sur huit ans, soit 312 millions par an, provenant de l'ANAH et des fonds de la PEEC. Toutefois, dans la mesure où, aux termes du projet de loi de finances pour 2009, l'ANAH pourrait elle-même être désormais financée exclusivement par la PEEC, **le financement du PNRQAD devrait en réalité être assuré exclusivement par le 1 % logement**. Or, il convient de souligner que l'Etat et les partenaires sociaux poursuivaient leurs négociations sur la réforme du 1 % logement, et notamment sur les aspects financiers, au moment même de la rédaction du présent rapport.

<sup>1</sup> L'article 7 de cette loi dispose que « les crédits consacrés par l'Etat à la mise en œuvre du programme national de rénovation urbaine, ouverts par les lois de finances entre 2004 et 2013, sont fixés à 6 milliards d'euros, aucune dotation annuelle au cours de cette période ne pouvant être inférieure à 465 millions d'euros ».

Compte tenu des contraintes de l'article 40 de la Constitution, il est impossible à votre commission de remédier à ce silence de la loi. Elle ne peut cependant que s'étonner de l'affirmation d'une ambition aussi importante pour un aussi grand nombre de quartiers, sans que les financements dédiés à cette politique soient assurés.

Votre commission s'est également interrogée sur l'articulation entre le PNRU et le PNRQAD. Elle a ainsi été amenée à se demander si des sites pourraient être concernés par les deux programmes. Comme cela a été souligné précédemment, une vingtaine de communes présentant à la fois des quartiers anciens dégradés et des quartiers d'habitat social urbanisés plus récemment font d'ores et déjà l'objet d'un projet de rénovation urbaine au titre du PNRU. Par ailleurs, un ou des quartiers anciens dégradés d'une commune ou d'une agglomération pourraient être concernés par le PNRQAD tandis que des quartiers d'habitat social urbanisés dans les années 50, 60 ou 70 de ces mêmes collectivités sont déjà éligibles au PNRU. Le Gouvernement a donc fait valoir qu'il veillerait, par l'intermédiaire de l'ANRU, lors de l'instruction des projets et sur le plan local lors de la préparation du projet de requalification, que les actions engagées soient complémentaires et au service d'une politique de l'habitat et urbaine cohérente. En outre, il a été affirmé à votre commission que les deux programmes présenteraient un caractère pleinement « étanche » sur le plan budgétaire et que le financement du PNRQAD n'aura pas vocation à diminuer le budget du PNRU, lequel fait au demeurant l'objet de décisions de réservation à plus de 90 %. Votre rapporteur entend interroger le ministre sur ce point lors du débat en séance publique afin de se faire confirmer cette affirmation.

Sur la base de ces différentes réflexions, votre commission vous présente **quatre amendements** à cet article.

Outre un **amendement rédactionnel**, elle vous soumet tout d'abord un **amendement** tendant à élargir les critères d'éligibilité des quartiers au programme afin de mentionner également la situation des zones tendues comprenant un grand nombre de logements privés vacants.

Elle souhaite également, par un autre **amendement**, mettre en avant le fait que le PNRQAD a pour objet de contribuer à la production de logements locatifs sociaux et à la diversification de l'offre immobilière.

Enfin, elle préconise l'adoption d'un dernier **amendement** relatif aux objectifs chiffrés du programme. En effet, la référence à la production de 50.000 logements locatifs sociaux retenue par le texte de l'article 7 est erronée puisqu'elle recouvre dans les faits les 30.000 logements des organismes HLM et les 20.000 logements locatifs conventionnés par l'ANAH. En outre, contrairement à ce qu'affirme la rédaction de l'article 7, l'objectif de réhabilitation de 140.000 logements privés dégradés sur l'ensemble du territoire national sur huit ans s'inscrirait non pas dans le cadre du PNRQAD mais dans le droit fil des orientations tracées par la circulaire du Premier ministre en date du 22 février 2008. Par conséquent, votre commission

souhaite, dans un souci de clarté de la loi, préciser que le programme vise un objectif de réhabilitation de 60.000 logements privés, dont 20.000 devant faire l'objet d'un conventionnement, et un objectif de production de 30.000 logements sociaux, dont 5.000 places d'hébergement ou logements de transition.

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

#### *Article 8*

(Article 10 de la loi n° 2003-710 du 1<sup>er</sup> août 2003, article L. 321-1-2 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation et articles L. 321-1, L. 325-1 et L. 326-1 du code de l'urbanisme)

#### **Mise en œuvre du PNRQAD**

**Commentaire : cet article fixe les modalités de mise en œuvre du PNRQAD et définit les responsabilités des différents acteurs chargés de cette mission.**

#### **I. Le texte du projet de loi**

● Le **paragraphe I** complète l'article 10 de la loi du 1<sup>er</sup> août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, lequel définit les missions de l'ANRU. Selon les dispositions proposées, l'ANRU serait, en complément de ses missions ayant trait à la conduite du PNRU, chargée de contribuer à la mise en œuvre du PNRQAD en accordant des concours financiers aux collectivités territoriales, aux EPCI compétents et aux organismes publics ou privés conduisant les opérations concourant à la réalisation du programme. **Le même mode opératoire serait retenu que pour le PNRU** puisque l'ANRU conclurait, à cet effet, des conventions pluriannuelles avec les destinataires des subventions et son conseil d'administration pourrait fixer, en fonction du montant des subventions ou du coût de l'opération, des seuils au-dessous desquels la conclusion de convention ne serait pas exigée.

Dans le cadre de la mise en œuvre du PNRU, le préfet, qui est le délégué territorial de l'Agence dans le département, assure l'instruction du projet qui donnera lieu à la signature d'une convention pluriannuelle. Les services de l'Etat instruisent localement le dossier élaboré par la collectivité territoriale porteuse du projet et ses partenaires. Le préfet veille également à la qualité du projet et à l'engagement des partenaires financiers locaux. Le dossier finalisé, il donne

alors son avis, qui porte notamment sur la cohérence et la pertinence du projet proposé, les actions d'accompagnement de celui-ci, le plan de financement ou la durabilité de la transformation du quartier. Le dossier doit correspondre à un projet pluriannuel et comporter un descriptif, opération par opération et année après année, de la maîtrise d'ouvrage et des plans de financement prévus. Le dossier est ensuite transmis au comité d'engagement qui, au sein de l'ANRU, est chargé d'examiner les projets et de préparer, par ses avis, les décisions du conseil d'administration, lorsque cela est nécessaire. Le premier critère pris en compte pour définir la participation financière de l'ANRU est celui de l'utilité même du projet pour la rénovation urbaine du quartier. Le montant de cette aide est aussi conditionné à l'effort de la collectivité territoriale et des autres partenaires financiers, et modulé en fonction de la situation financière de ceux-ci.

Source : ANRU

Comme le souligne le rapport de l'ANRU sur le PNRQAD, une fois la liste des sites arrêtée par le Gouvernement, il appartiendra à chaque collectivité de construire une stratégie d'intervention sur le ou les quartiers concernés afin de la soumettre aux partenaires nationaux représentés au sein du comité d'engagement, en vue de la signature de la convention. Un plan d'actions devrait ainsi être proposé, portant sur une période de cinq à sept années, afin d'engager des politiques produisant des effets durables. Comme dans le cadre du PNRU, l'association de l'ensemble des parties prenantes (habitants, propriétaires, usagers du quartier, etc.) constitue une condition *sine qua non* de la réussite des opérations engagées. Le rapport met à cet égard en exergue la nécessité d'ouvrir cette phase de concertation dès le terme des premières études de faisabilité et de la poursuivre tout au long des différentes phases du projet. Enfin, compte tenu de la complexité des situations à traiter et des risques de dérives potentielles pouvant être induites par une action publique massive (évacuation des populations les plus défavorisées, dénaturaion de sites ou patrimoines remarquables, etc.), l'ANRU a élaboré un premier cahier des charges à destination des responsables de projet de rénovation de ces quartiers, contenant les éléments essentiels à prendre en compte.

Selon l'analyse de l'ANRU, quatre éléments apparaissent fondamentaux :

– la réalisation d'un diagnostic complet, partagé par l'ensemble des partenaires locaux et s'appuyant sur les données et savoir-faire dont ils disposent ;

– la construction d'une stratégie de requalification durable avec la définition d'un projet urbain, d'un projet social et d'objectifs relatifs à la lutte contre l'habitat indigne et à la production de logements ;

– l'élaboration d'un plan d'actions articulé autour des différentes thématiques (projet urbain, lutte contre l'habitat indigne, actions complémentaires sur l'habitat, actions sociales, gestion urbaine de proximité, etc.) ;

– la définition des modalités de mise en œuvre, **la collectivité territoriale concernée (commune ou EPCI) devant impérativement assurer le portage politique du projet.**

● Le **paragraphe II**, dont les dispositions ne sont pas codifiées, charge également l'Agence nationale de l'habitat de contribuer à la mise en œuvre du PNRQAD.

● Le **paragraphe III** renvoie à un décret en Conseil d'Etat le soin de fixer les modalités dans lesquelles le fonds d'intervention pour les services, l'artisanat et le commerce (FISAC) pourrait financer des opérations réalisées dans les quartiers éligibles au PNRQAD.

La mobilisation du FISAC devrait permettre de :

– soutenir les professionnels commerçants présents sur le quartier -non directement concernés- en leur permettant de pouvoir améliorer leurs pratiques (animation, communication, formation) et leurs espaces professionnels (aide pour la rénovation des façades, vitrines) ;

– mettre en œuvre une stratégie de développement commercial en permettant aux professionnels installés sur le quartier de se maintenir pendant la période de chantier et de pouvoir bénéficier des retombées à terme de la requalification du quartier.

● Le **paragraphe IV** insère un nouvel article *L. 321-1-2* dans le CCH afin de permettre à l'ANAH, aux collectivités territoriales et à leurs établissements publics, ainsi que, le cas échéant, à tout autre partenaire public ou privé, de créer, par voie de convention, des fonds locaux de réhabilitation de l'habitat privé regroupant leurs financements pour conduire les opérations concourant à la réalisation du PNRQAD. Ces fonds seraient gérés par les collectivités territoriales ou les EPCI compétents en matière de politique locale de l'habitat ou par une personne morale de droit public ou privé désignée pour conduire ces opérations.

● Enfin, le **paragraphe V** modifie le titre II du livre III du code de l'urbanisme.

Le 1<sup>o</sup> complète l'article L. 321-1, relatif aux missions des établissements publics d'aménagement et aux établissements publics fonciers, afin de permettre à ces deux catégories d'établissements de gérer les fonds locaux de réhabilitation de l'habitat privé dans le cas où ils procéderaient à des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés au titre du PNRQAD.

Le 2<sup>o</sup> amende l'article L. 325-1 consacré à l'établissement public national pour l'aménagement et la restructuration des espaces commerciaux et artisanaux (EPARECA). Outre l'insertion d'une modification de coordination,

cette division autorise cet établissement à intervenir dans les quartiers faisant l'objet du PNRQAD.

La redynamisation économique et commerciale constituant l'un des éléments essentiels des projets globaux de requalification des quartiers anciens dégradés, les financements proposés dans le cadre du PNRQAD, notamment celui du portage des commerces et de l'ingénierie nécessaire au montage des opérations, permettront la mise en œuvre d'une stratégie maîtrisée de développement commercial et d'activité. Selon les informations fournies à votre commission, une fois les opérations de portage effectuées (acquisition et réalisation des travaux), l'intervention d'un investisseur spécialisé tel que l'EPARECA devrait permettre à ces opérations, souvent fragiles les premières années, d'être durablement mises en œuvre. L'EPARECA conduirait, dans ce contexte, des missions similaires à celles qui lui sont actuellement confiées dans le cadre du PNRU ou des zones urbaines sensibles (ZUS) :

– être un investisseur permettant la réalisation de la stratégie commerciale ou d'activité du projet de requalification du quartier en cas de carence des investisseurs privés classiques ;

– effectuer un accompagnement au cours des premières années d'exploitation lorsque le projet urbain perturbe les conditions d'exploitation et d'attractivité des commerces ;

– accompagner la commune ou l'EPCI dès les étapes de conception, de programmation et de conduite de ces opérations (les collectivités ou les aménageurs n'ayant pas une grande expérience en la matière).

Enfin, le 3<sup>o</sup> modifie l'article L. 326-1, pour permettre aux établissements publics locaux de rénovation urbaine de conduire des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés et, à ce titre, de gérer les fonds locaux de réhabilitation de l'habitat privé.

## II. La position de votre commission

Votre commission préconise une réécriture substantielle de cet article et vous présente en conséquence **sept amendements**.

● Le premier **amendement** a vocation à reprendre les dispositions consacrées au rôle de l'ANRU pour la mise en œuvre du PNRQAD et à les insérer au sein d'un article spécifique (10-1) de la loi du 1<sup>er</sup> août 2003. En conséquence, il est prévu d'inscrire directement dans cet article les modalités d'intervention de l'agence, qui s'appuieront sur la signature de conventions pluriannuelles, et de ne pas faire une simple référence aux conventions de rénovation urbaine, dans un souci de stricte distinction entre ces deux procédures. A l'occasion de cet amendement, il est préconisé d'adapter la lettre de l'article 11 de la loi de 2003 pour tirer les conséquences des décisions de la RGPP en matière de création de délégués des agences nationales dans les régions, départements et dans la collectivité territoriale de Corse, en la personne du représentant de l'Etat dans chacun de ces échelons territoriaux.

● Le deuxième **amendement** supprime le paragraphe II dont les dispositions seraient reprises dans le paragraphe IV.

- Un **amendement** rédactionnel est présenté au paragraphe III pour corriger une erreur de dénomination du FISAC.

- Une nouvelle rédaction est ensuite préconisée pour le paragraphe IV par le biais d'un **amendement** précisant les conditions d'intervention de l'Agence nationale de l'habitat dans le cadre du PNRQAD.

A cet effet, un nouvel article *L. 321-1-2* serait inséré dans le code de la construction et de l'habitation afin de préciser que l'ANAH contribue à la mise en œuvre des actions relatives à la **réhabilitation du parc privé et à la lutte contre l'habitat indigne** du PNRQAD. Votre commission considère en effet nécessaire d'indiquer avec précision dans la loi ce qui relèvera du rôle exclusif de l'ANAH en la matière. Il apparaît à cet égard nécessaire de rappeler que l'intervention sur des parcs privés disséminés constitue une mission délicate pour laquelle l'ANAH dispose, compte tenu de son expérience, d'une grande capacité d'expertise,

Un nouvel article *L. 321-1-3* serait ensuite introduit dans le CCH pour déterminer les modalités de création des fonds locaux de réhabilitation de l'habitat privé. Votre rapporteur juge très pertinente la possibilité ouverte par le projet de loi de constituer de tels fonds locaux puisque ces outils permettront non seulement de regrouper les financements et d'en accroître l'efficacité, mais aussi de faire évoluer significativement les modes d'action sur le parc privé dégradé et l'implication des collectivités. A ce titre, il ne peut donc que déplorer la restriction introduite par le projet de loi tendant à n'autoriser de telles créations que dans les zones couvertes par le PNRQAD, alors même que la constitution de ces fonds reste facultative et laissée à la libre appréciation des collectivités territoriales et EPCI. Dans ces conditions, votre commission vous propose de supprimer cette limitation et d'autoriser la constitution de fonds locaux de réhabilitation de l'habitat privé sur des territoires qui ne seraient pas nécessairement concernés par le programme.

Par ailleurs, il est préconisé de clarifier les conditions de gestion de ces fonds. En conséquence, l'amendement de votre commission distingue clairement ce qui relève, en la matière, **de la décision et de la responsabilité financière et comptable** du fonds, cette compétence revenant à la collectivité territoriale ou à l'EPCI désigné par la convention constitutive du fonds, et ce qui relève de la compétence d'instruction et de traitement des demandes, qui pourra être déléguée, contre rémunération, à un opérateur public ou privé.

- Au paragraphe V, par coordination avec les modifications introduites au paragraphe précédent, il est proposé, par **deux amendements**, de modifier les conditions dans lesquelles les établissements publics d'aménagement ou fonciers et les établissements publics locaux de rénovation urbaine pourront assurer l'instruction et le traitement des aides transitant par l'intermédiaire de ces fonds locaux de réhabilitation de l'habitat privé. Enfin, un **troisième amendement** à ce paragraphe étend aux établissements publics fonciers locaux la possibilité de se voir déléguer l'instruction et le traitement de ces aides.

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

### **CHAPITRE III**

#### **Mesures en faveur du développement d'une offre nouvelle de logements**

Consacré à des mesures en faveur du développement d'une offre nouvelle de logements, le chapitre III regroupe neuf articles. Il comporte des dispositions relatives à la mobilisation de la ressource foncière, aux documents de programmation et d'urbanisme, à la réforme des mécanismes d'amortissement en faveur des investissements locatifs et à la modification de l'article 55 de la loi SRU.

#### *Article 9*

(Articles L. 301-5-1, L. 302-1, L. 302-2, L. 302-3, L. 302-4-1 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation et articles L. 123-1 et L. 123-14 du code de l'urbanisme)

#### **Renforcement du caractère opérationnel des programmes locaux de l'habitat**

**Commentaire : cet article amende plusieurs articles du CCH et du code de l'urbanisme consacrés aux conventions de délégation des aides à la pierre, aux programmes locaux de l'habitat et aux plans locaux d'urbanisme, notamment pour renforcer le caractère opérationnel des programmes locaux de l'habitat.**

#### **I. Le texte du projet de loi**

● Le **paragraphe I** complète l'article L. 301-5-1 du CCH qui définit les conditions dans lesquelles certains établissements publics de coopération intercommunale peuvent signer une convention avec l'Etat pour devenir délégataires de la gestion des aides à la pierre.

Depuis la promulgation de la loi relative aux libertés et responsabilités locales, les communautés urbaines, les communautés d'agglomération, les syndicats d'agglomération nouvelle et les communautés de communes disposant d'un PLH peuvent, pour la mise en œuvre de celui-ci, demander à conclure une convention avec l'Etat, par laquelle celui-ci leur délègue la compétence pour décider de l'attribution des certaines aides à la pierre et procéder à leur notification aux bénéficiaires. Sont ainsi visées les aides publiques en faveur de la construction, de l'acquisition, de la réhabilitation et de la démolition des logements locatifs sociaux, celles en faveur de la rénovation de l'habitat privé, celles en faveur de la location-accession et celles destinées à la création de places d'hébergement ainsi que, dans les départements et régions d'outre-mer, les aides directes en faveur de l'accession sociale à la propriété.

Cette convention, conclue pour une durée de six ans renouvelable, fixe, d'une part, dans la limite des dotations ouvertes en loi de finances, le montant des droits à engagement alloués à l'EPCI et, d'autre part, le montant des crédits que celui-ci affecte sur son propre budget à la réalisation des objectifs de la convention. Elle précise annuellement, au sein des droits à engagement alloués, les parts affectées au logement social ou à l'hébergement d'une part, à l'habitat privé d'autre part. Cette répartition doit tenir compte de l'exécution du plan de cohésion sociale.

La convention peut comporter un certain nombre d'adaptations aux règles nationales pour prendre en compte les spécificités locales des marchés de l'habitat. Pour ce faire, elle peut :

- adapter les conditions d'octroi des aides de l'Etat, selon les secteurs géographiques et en raison des particularités locales et démographiques et de la situation du marché du logement ;

- et adapter, pour des secteurs géographiques déterminés et dans des limites fixées par décret en Conseil d'Etat, les plafonds de ressources pour l'attribution des logements locatifs sociaux.

Les départements se sont également vu reconnaître la possibilité de signer une convention pour les territoires non couverts par un EPCI ayant signé une telle convention de délégation.

Le bilan en 2008 de ce nouveau mode de gestion des subventions de l'Etat laisse apparaître que ce sont désormais **108 EPCI et départements qui sont délégataires**, couvrant 42 % de la population française, et qui assurent la gestion de 50 % de l'enveloppe nationale des aides à la pierre.

Sont délégataires :

- 12 communautés urbaines sur 14 ;
- 59 communautés d'agglomération sur 168 ;
- 5 communautés de communes sur 263 comprenant plus de 20.000 habitants ;
- 27 départements.

Source : ADCF

Par coordination avec le paragraphe III, qui renforce les prérogatives du préfet en matière de contrôle du contenu des PLH adoptés par les EPCI, les dispositions proposées par le I donnent à l'Etat des moyens d'intervention par le biais de ces conventions de délégation dans le cas où les observations émises par le préfet sur le programme local d'un EPCI donné ne seraient pas suffisamment prises en compte. **La convention de délégation des aides à la pierre pourrait ainsi ne plus être conclue ou renouvelée** dès lors que le

préfet estimera que ses demandes de modifications du PLH, émises au moment de son élaboration, ou que les observations du comité régional de l'habitat qu'il aura jugées pertinentes, n'ont pas été suffisamment prises en compte par l'EPCI.

De même, par coordination avec le paragraphe IV, lequel instaure la réalisation, par les EPCI, d'un bilan triennal d'exécution du programme local de l'habitat, **il est proposé de donner au préfet un pouvoir de dénonciation de la convention de délégation** si les résultats de ce bilan sont manifestement insuffisants par rapport aux objectifs fixés par la convention.

● **Le 1° du paragraphe II** de l'article 9 complète le cinquième alinéa de l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation qui prévoit actuellement que le PLH « *indique les moyens, notamment fonciers, qui seront mis en œuvre 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 texte du projet de loi précise que le PLH devra désormais également comprendre des orientations relatives :

– à l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements dans chacune des communes concernées et du lancement des opérations d'aménagement de compétence communautaire ;

– à l'institution des servitudes mentionnées au b et au d de l'article L. 123-2 du code de l'urbanisme : il s'agit de la possibilité de délimiter dans le PLU des emplacements réservés à des programmes de logements définis (b) ou des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs définis dans le respect des objectifs de mixité sociale (d) ;

– à la mise en œuvre des dispositions de l'article L. 127-1 du même code, c'est-à-dire la faculté offerte aux communes de majorer le COS de 20 % pour la réalisation de logements sociaux.

**Le 2° du II** de l'article 9 modifie le 14<sup>ème</sup> alinéa de l'article L. 302-1, qui prévoit actuellement que « *le programme local de l'habitat fait l'objet d'un programme d'actions détaillé par secteurs géographiques* ». Le PLH devra désormais faire l'objet d'un programme détaillé par **commune** et, le cas échéant, par secteur géographique, et être accompagné d'un **échéancier** de réalisation des actions concernées.

D'après les informations fournies à votre rapporteur, les PLH actuels définissent des programmes d'action par secteurs dont l'aire géographique est **infracommunale**, ce qui limiterait leur **lisibilité** et compliquerait leur mise en cohérence avec les documents d'urbanisme. La nouvelle rédaction vise donc à renforcer la cohérence des actions programmées et des documents d'urbanisme. La possibilité de prévoir des actions spécifiques dans certains quartiers est toutefois maintenue.

● Le **paragraphe III** modifie l'article L. 302-2 qui détermine la procédure d'adoption du PLH.

Dans sa rédaction actuelle, cet article précise que le préfet porte, dans un délai de trois mois, à la connaissance de l'EPCI **toutes informations utiles ainsi que les objectifs locaux à prendre en compte en matière de diversité de l'habitat et de répartition équilibrée des différents types de logements dans l'agglomération concernée**. Ce délai de trois mois court à compter de la délibération par laquelle l'EPCI engage la procédure d'élaboration du PLH ou décide de reprendre son PLH existant pour le rendre compatible avec de nouvelles dispositions législatives ou réglementaires.

L'EPCI est tenu d'associer l'Etat à l'élaboration de son PLH et peut y associer toute personne morale qu'il juge utile. Le projet de PLH, arrêté par l'organe délibérant de l'EPCI, est ensuite transmis aux communes et EPCI compétents en matière d'urbanisme, qui disposent d'un délai de deux mois pour faire connaître leur avis. Au vu de ces avis, l'organe délibérant doit à nouveau délibérer sur le projet et le transmettre au préfet, lequel doit lui-même le soumettre pour avis, dans un délai de deux mois, au comité régional de l'habitat. Depuis l'adoption de la loi relative aux libertés et responsabilités locales, en vertu de l'article L. 364-1 du CCH, un comité régional de l'habitat, chargé de procéder aux concertations permettant de mieux répondre aux besoins en matière d'habitat et de favoriser la cohérence des politiques locales, a été créé, en métropole, auprès de chaque préfet de région. Toutefois, dans les départements et régions d'outre-mer, ces attributions sont exercées par un conseil départemental de l'habitat, présidé par le président du conseil général.

Si le préfet estime que le projet de PLH ne répond pas à l'objectif de répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, il adresse, dans un délai d'un mois, des demandes motivées de modifications à l'EPCI, qui en délibère. L'EPCI, sans pour autant être tenu de donner suite aux demandes motivées du préfet, adopte ensuite le programme local de l'habitat.

Le paragraphe III apporte plusieurs modifications à cette procédure afin de **renforcer les prérogatives de l'Etat aux différents stades de l'élaboration du PLH**.

Le 1<sup>o</sup> prévoit que, dans le délai de trois mois dont il dispose à compter de la décision d'élaboration du PLH, le préfet puisse également communiquer à l'EPCI **les objectifs à prendre en compte en matière de renouvellement du parc immobilier et d'accroissement du nombre de logements et de places d'hébergement nécessaires**. En outre, la totalité des objectifs locaux à prendre en compte par l'EPCI devront désormais respecter les critères définis par le quatrième alinéa de l'article L. 302-1, c'est-à-dire l'évolution démographique et économique, l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, la desserte en transports et les options d'aménagement déterminées par le schéma directeur ou le schéma de secteur, lorsqu'ils existent, ainsi que les dispositions du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées, l'accord collectif intercommunal en faveur du logement des plus défavorisés et le protocole d'occupation du patrimoine social des communes, quand ils existent.

Le 2<sup>o</sup> modifie les conditions dans lesquelles le préfet peut formuler des demandes motivées de modification du projet de PLH. Dans le cas où il estimerait que ce projet ne répond pas à l'objectif de répartition équilibrée et

diversifiée de l'offre de logements, mais aussi de renouvellement du parc immobilier et d'accroissement du nombre de logements et de places d'hébergement nécessaires, le préfet aurait ainsi toujours la possibilité d'adresser, dans un délai d'un mois, des demandes motivées de modifications à l'EPCI, qui est alors tenu d'en délibérer.

Enfin, le 3<sup>o</sup> aménage les conditions dans lesquelles le préfet peut demander à l'EPCI, ou à la commune<sup>1</sup>, des modifications du projet de PLH sur le fondement des observations formulées par le comité régional de l'habitat (CRH). En cas d'avis défavorable ou de réserves émises par le CRH, le préfet aurait la possibilité de sélectionner, parmi ces observations, celles qu'il juge pertinentes et d'adresser, sur ce fondement, des demandes motivées de modification du projet de programme.

En outre, une fois le PLH adopté par l'EPCI, **ce dernier ne deviendrait exécutoire qu'à l'issue d'un délai de deux mois après sa transmission au préfet.** Au cours de ce délai, le préfet aurait la faculté de notifier, par lettre motivée, au président de l'EPCI les demandes de modifications émises par le CRH qu'il juge nécessaire d'apporter au programme. **Le PLH ne pourrait alors devenir exécutoire qu'à compter de la publication et de la transmission au préfet de la délibération apportant les modifications demandées.**

Une telle procédure s'inspire directement de celle qui est prévue pour les schémas de cohérence territoriale (SCOT) et les plans locaux d'urbanisme (PLU). En vertu de l'article L. 122-11 du code de l'urbanisme, la délibération de l'établissement public approuvant le schéma devient exécutoire deux mois après sa transmission au préfet. Dans ce délai, le préfet a la possibilité de notifier à l'établissement chargé de l'élaboration du SCOT les modifications qu'il estime nécessaire d'apporter au schéma, en particulier si ses dispositions ne sont pas compatibles avec les directives territoriales d'aménagement (DTA) ou compromettent gravement un certain nombre de principes. Dans ce cas, le SCOT ne peut devenir exécutoire qu'à compter de la publication et de la transmission au préfet des modifications demandées.

De même, l'article L. 123-12 du code de l'urbanisme dispose que, dans les communes non couvertes par un SCOT, l'acte publié approuvant le PLU devient exécutoire un mois après sa transmission au préfet. Toutefois, dans ce délai, 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 contreviennent à un certain nombre de principes, sont de nature à compromettre la réalisation d'un certain nombre de documents (DTA, schéma de cohérence territoriale, schéma de secteur ou schéma de mise en valeur de la mer en cours d'établissement) ou font apparaître des incompatibilités manifestes avec l'utilisation ou l'affectation des sols des communes voisines. Dans ce cas, le PLU n'est exécutoire qu'à compter de la publication et de la transmission au préfet de la délibération approuvant les modifications demandées.

● Le **paragraphe IV** amende l'article L. 302-3 qui dispose que l'EPCI délibère au moins une fois par an sur l'état de réalisation du PLH et son adaptation à l'évolution de la situation sociale ou démographique.

---

<sup>1</sup> Puisque le paragraphe V instaure, pour certaines communes, une obligation d'élaborer un PLH.

L'article serait complété par un alinéa obligeant les EPCI, ainsi que les communes nouvellement soumises à l'obligation d'élaborer un PLH, à communiquer pour avis au préfet et au CRH un **bilan sur la réalisation du PLH** à l'issue de sa première période triennale et à l'expiration de sa période de validité de six ans.

● Le **paragraphe V** complète la section du CCH consacrée au PLH par un nouvel article *L. 302-4-1* afin de rendre obligatoire l'élaboration d'un PLH dans les communes de plus de **30.000 habitants** qui ne sont pas membres d'un EPCI soumis à l'obligation, résultant de la loi ENL, de se doter d'un tel document.

L'article 3 de la loi ENL a rendu obligatoire, dans un délai de trois à compter de sa date de publication, l'élaboration d'un PLH dans les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 50.000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15.000 habitants, les communautés d'agglomération et les communautés urbaines.

**Une telle disposition a notamment vocation à prendre en compte la situation des communes d'une taille importante et confrontées à des enjeux en matière de politique de l'habitat mais qui n'appartiennent à aucune structure intercommunale, ce qui est fréquemment le cas en Île-de-France.**

L'article L. 302-4-1 se composerait de deux alinéas. Le *premier alinéa* rend l'article L. 302-1 applicable aux communes de plus de 30.000 habitants non membres d'un EPCI tenu d'élaborer un PLH aux termes de la loi ENL. Il précise que, dans ces communes, le programme est élaboré par le conseil municipal en association avec l'Etat ainsi qu'avec toute personne morale qu'il juge utile. Au début de cette procédure d'élaboration, l'Etat serait tenu de procéder à un « porter à connaissance » identique à celui applicable aux PLH intercommunaux. Le préfet se verrait également reconnaître la même possibilité de formuler, auprès de la commune, des demandes de modifications du projet de programme. Enfin, un délai de deux ans, à compter de la publication de la loi de mobilisation pour le logement, est laissé aux communes pour remplir cette nouvelle obligation.

Le *second alinéa* reprend des dispositions similaires à celles des articles L. 302-3 et L. 302-4. Il dispose que le conseil municipal délibère au moins une fois par an sur l'état de réalisation du PLH et son adaptation à l'évolution de la situation sociale ou démographique. Il indique enfin que le programme peut être modifié par le conseil municipal, le projet de modification étant alors transmis pour avis au préfet ainsi qu'aux personnes morales ayant été associées à son élaboration, leur avis étant réputé donné s'il n'est pas rendu dans un délai de deux mois à compter de la transmission du projet.

● Les **paragraphes VI et VII** modifient les articles L. 123-1 et L. 123-14 du code de l'urbanisme afin de ramener de trois à deux ans le délai

dans lequel le PLU doit être rendu compatible avec le programme local de l'habitat (VI) et de modifier par coordination les pouvoirs du préfet (VII).

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

Dans un arrêt de 1999, la cour administrative d'appel de Paris<sup>1</sup> avait décidé que la norme inférieure devenait illégale **dès l'entrée en vigueur** de la norme supérieure modifiée ou créée. En réaction, la loi du 13 décembre 2000 précitée a fixé un **délai** de mise en compatibilité de trois ans pour les PLU. Le rapport de compatibilité, à la différence du rapport de conformité, implique pour le juge qu'il n'y ait **pas de contrariété** entre normes supérieure et inférieure, celle-ci ne devant pas empêcher la mise en œuvre de celle-là. Cette notion laisse donc à l'échelon inférieur une **certaine liberté** pour préciser la norme supérieure et établir un projet d'aménagement adapté au territoire concerné.

Si, dans les trois ans, la mise en compatibilité n'a pas été effectuée, la procédure, aux termes de l'article L. 123-14, est la suivante :

– le préfet informe la commune qui doit lui faire connaître, dans un délai d'**un mois**, si elle entend opérer la révision ou la modification nécessaire ;

– dans la négative ou à défaut de réponse dans ce délai, le préfet peut engager et approuver, après avis du conseil municipal et enquête publique, la révision ou la modification du plan ;

– il en est de même si l'intention exprimée de la commune de procéder à la révision ou à la modification n'est pas suivie, dans un délai de **six mois** à compter de la notification initiale du préfet, d'une délibération approuvant le projet correspondant.

### III. La position de votre commission

Votre commission vous soumet **sept amendements** sur cet article.

● Au **paragraphe I**, votre commission, qui salue le but poursuivi par cette disposition tendant à pouvoir sanctionner, par l'intermédiaire des conventions de délégation des aides à la pierre, les PLH qui ne seraient pas suffisamment ambitieux, ne vous présente qu'un **amendement** rédactionnel.

● Elle préconise en revanche une réécriture plus générale du **paragraphe II**, qui concerne le contenu et les objectifs du PLH.

---

<sup>1</sup> CAA Paris, 18 mai 1999, Commune de Clairefontaine-en-Yvelines.

Le **1° de cet amendement** tend à clarifier une ambiguïté rédactionnelle de l'article L. 302-1 afin de préciser que la durée de validité du PLH est de **six ans**.

Le **2°** précise les objectifs et principes devant être pris en compte dans le cadre des PLH. Il est, à ce titre, ajouté une référence plus explicite à la nécessité de lutter contre l'étalement urbain, que le projet de loi proposait d'insérer au cinquième alinéa. Puis, au titre des options d'aménagement à prendre en compte par le PLH, il est proposé de remplacer la référence au schéma directeur par une référence au schéma de cohérence territoriale. En effet, l'article L. 122- 18 du code de l'urbanisme précise que « *les schémas directeurs approuvés avant l'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains sont soumis au régime juridique des schémas de cohérence territoriale tel qu'il est défini par le présent chapitre* ». Enfin, le **2°** supprime la référence au protocole d'occupation du patrimoine social, ce dispositif ayant été supprimé par la loi ENL.

Le **3°** supprime, par souci de clarification, le **5<sup>ème</sup>** alinéa de l'article L. 302-1, dont les dispositions sont reprises dans le **5°** de l'amendement, qui réécrit le **14<sup>ème</sup>** alinéa de ce même article.

Dans un souci de bonne organisation du projet de loi, le **4°** insère au sein de l'article 9 du projet de loi les modifications proposées par le III de son article 25 relatives à l'habitat insalubre et qui modifiaient l'article L. 302-1.

Le **5°** regroupe les dispositions que le PLH indiquera par commune ou secteur (nombre et type de logements à réaliser, moyens fonciers, échéancier de réalisation et orientations relatives à l'application de certaines dispositions du code de l'urbanisme).

Enfin, le **6° élargit le champ des EPCI concernés par l'obligation de se doter d'un PLH**. Comme votre rapporteur l'a rappelé ci-dessus, cette obligation porte non seulement sur toutes les communautés d'agglomération et toutes les communautés urbaines mais aussi sur les communautés de communes de plus de 50.000 habitants comprenant une commune de plus de 15.000 habitants. La fixation de ces seuils de population conduit donc à limiter à 12 le nombre de communautés de communes assujetties à cette exigence et à exclure un grand nombre de territoires dans lesquels, compte tenu des enjeux en matière de politique de l'habitat, l'élaboration d'un tel document serait pourtant opportune.

Pour ces raisons, il vous est proposé d'abaisser ces seuils à 30.000 pour le nombre total d'habitants de l'EPCI et à 10.000 pour le nombre d'habitants de la ville centre. **En conséquence, 90 communautés de communes supplémentaires se trouveraient concernées par l'obligation de se doter d'un PLH.**

- Votre commission vous propose ensuite un **amendement** portant nouvelle rédaction du **paragraphe III** qui traite de la procédure d'adoption du programme local de l'habitat.

Le 1° précise que le délai dans lequel le préfet est tenu de porter à la connaissance de l'EPCI un certain nombre d'éléments à prendre en compte dans le projet démarre à compter de la transmission par l'EPCI de la délibération engageant la procédure d'élaboration du PLH.

Le 2° tend à **mieux définir le champ des communes et EPCI compétents en matière d'urbanisme consultés par l'EPCI sur le projet de PLH**. En conséquence, seraient ainsi nécessairement consultés les communes et EPCI associés aux études préalables au projet de PLH ou associés à l'élaboration du projet.

Enfin, le 3° reformule les conditions dans lesquelles le préfet peut adresser à l'EPCI, de sa propre initiative ou sur la base des observations émises par le conseil régional de l'habitat ou, dans les DOM, du conseil départemental de l'habitat, des demandes motivées de modifications du PLH. Dans les deux cas de figure, l'EPCI serait tenu de délibérer sur ces demandes de modifications. **Dans le délai de deux mois suivant l'adoption du programme, le préfet aurait la possibilité de notifier à l'EPCI celles des demandes qu'il estime nécessaire d'apporter au programme et celui-ci ne pourrait devenir exécutoire qu'en cas d'adoption de ces modifications.**

- Au **paragraphe IV**, il est proposé de supprimer, par un **amendement**, la référence aux communes tenues de se doter d'un PLH afin de renvoyer l'ensemble de la procédure les concernant dans un article spécifique du code de la construction et de l'habitation.

- Votre commission vous soumet ensuite un **amendement** de rédaction globale du **paragraphe V** qui rend applicable aux communes de plus de **20.000 habitants** les articles du code relatifs au programme local de l'habitat. Elle considère en effet opportun d'abaisser le seuil de population de 30.000 à 20.000 dans la mesure où ces communes sont, elles aussi, confrontées à des enjeux importants en matière de politique locale de l'habitat, nécessitant ainsi de disposer d'un document programmatique.

Le tableau reproduit ci-dessous montre les conséquences d'un passage de ce seuil de 30.000 à 20.000 habitants, qui ferait **entrer 31 communes supplémentaires dans le champ du dispositif, dont 20 situées en Ile-de-France.**

Département	Nombre communes concernées	Répartition suivant le seuil de population	
		Entre 20.000 et 30.000 habitants	Plus de 30.000 habitants
Paris	1	0	1
Seine et Marne	3	2	1
Yvelines	8	3	5
Essonne	2	1	1
Hauts de Seine	14	3	11
Seine St Denis	20	3	17
Val de Marne	12	4	8
Val d'Oise	4	4	0
Vosges	1	1	0
Nord	1	1	0
Hautes Alpes	1	0	1
Alpes Maritimes	2	0	2
Vaucluse	1	1	0
Drôme	1	0	1
Haute Savoie	1	1	0
Guadeloupe	8	7	1
Paris	1	0	1
<b>Total</b>	<b>80</b>	<b>31</b>	<b>49</b>

● Votre commission vous propose ensuite d'utiliser les **paragraphes VI et VII** de l'article 9 pour insérer en leur sein, d'une part, les dispositions transitoires en vigueur de l'article L. 302-1 relatives à l'obligation pour les EPCI de se doter d'un PLH et, d'autre part, celles qui sont proposées par le projet de loi pour les communes. Les dispositions relatives à l'urbanisme contenues dans ces paragraphes **sont en effet reprises dans un article additionnel présenté par votre commission après l'article 9.**

Le paragraphe VI reprendrait ainsi le contenu de l'actuel avant-dernier alinéa de l'article L. 302-1 du CCH qui laisse aux EPCI soumis à l'obligation de se doter d'un PLH jusqu'au 13 juillet 2009 pour adopter ce document. En outre, il donnerait un délai de deux ans, à compter de la date de publication de la loi de mobilisation pour le logement, aux nouvelles communautés de communes soumises à cette obligation en vertu de l'amendement de votre commission présenté au paragraphe II.

Le paragraphe VII fixerait un même délai de deux ans aux communes de plus de 20.000 habitants pour adopter un PLH.

● Enfin, un **amendement** propose de compléter l'article 9 par un **paragraphe VIII** pour insérer des dispositions transitoires relatives aux conventions de délégation des aides à la pierre conclues par certains EPCI.

Comme votre rapporteur l'a rappelé précédemment, les délégations de compétence définies aux articles L. 301-5-1 du CCH pour les EPCI sont conclues pour une durée de six ans. Néanmoins, alors que la loi a conditionné

la possibilité de conclure une convention de délégation à l'adoption d'un PLH, la loi du 13 août 2004 a prévu une disposition transitoire pour les EPCI qui n'en étaient pas dotés. Jusqu'au 31 décembre 2006, ces EPCI avaient ainsi la possibilité de conclure une convention pour une durée limitée de trois ans. **Depuis cette date et à l'issue des trois ans, ces établissements ne peuvent conclure une nouvelle convention qu'à la condition d'avoir adopté un programme local de l'habitat.**

Il a été indiqué à votre commission que certains EPCI ont pu, au cours de cette période, rencontrer des difficultés pour adopter leur programme local de l'habitat avant le terme de la convention provisoire de trois ans. En particulier, le contexte des élections municipales en 2008 a pu retarder certains EPCI dans leur procédure d'élaboration des PLH en raison du renouvellement des exécutifs communautaires. En conséquence, 34 EPCI délégataires sont concernés en 2008, dont 12 ne devraient pas avoir pu adopter leur PLH dans les délais et 5 pourraient l'être en 2009.

Pour lever cette difficulté et ne pas favoriser l'adoption de PLH dans des délais susceptibles de nuire à la qualité des projets, notamment dans un contexte où le présent projet de loi mobilisation tend à renforcer la portée de ce document, **il est proposé de donner à ces EPCI la possibilité de proroger d'un an, par avenant, la durée de la convention conclue au titre de l'article L. 301-5-1.**

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

*Article additionnel après l'article 9*

(Articles L. 123-1, L. 123-12 et L. 123-14 du code de l'urbanisme)

**Mise en compatibilité des plans locaux d'urbanisme avec les programmes locaux de l'habitat**

Pour des raisons de clarté, votre commission vous propose, par un **amendement**, d'insérer un article additionnel après l'article 9 reprenant, en les modifiant, les dispositions des **VI et VII de l'article 9**, qui concernent le code de l'urbanisme.

Votre commission partage pleinement les préoccupations qui ont conduit le Gouvernement à proposer de réduire le délai de mise en compatibilité des PLH et des PLU de trois à deux ans. En effet, comme l'a

relevé une étude récente<sup>1</sup>, « *l'exigence (de compatibilité entre documents) n'est en rien respectée aujourd'hui. Elle reste souvent lettre morte et est surtout dénuée de caractère opérationnel* ». Elle s'interroge toutefois sur la portée pratique du dispositif prévu. En effet, les incidences du PLH sur le PLU peuvent être très variables d'une situation à l'autre et nécessiter soit une simple modification soit une révision complète. Dans le premier cas, un délai inférieur à deux ans pourrait suffire et s'avérer en conséquence plus opportun, dans le deuxième cas, il peut s'avérer au contraire insuffisant.

En effet, la procédure de révision correspond très largement à celle suivie pour **l'élaboration** du PLU et peut donc s'avérer longue, alors que la modification peut être sensiblement plus brève. Cette dernière peut être appliquée à un document en cours de révision « normale » ou simplifiée, et les procédures nécessaires à une ou plusieurs modifications peuvent être menées conjointement<sup>2</sup>. Elle peut être décidée par le maire et n'a pas à être prescrite par délibération du conseil municipal. Il n'y a alors ni concertation préalable ni élaboration associée du projet, qui est préparé par la commune. Le projet de modification est soumis par le maire à une enquête publique organisée dans les mêmes formes que celle prévue pour l'élaboration du plan. Le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des résultats de l'enquête et des observations ou avis des personnes auxquelles le projet a été communiqué, est approuvé par délibération du conseil municipal.

Cette procédure peut être utilisée lorsque la modification envisagée :

- ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable du PLU, celle de révision s'imposant dans le cas contraire ;

- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

- ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Pour ces raisons, votre commission vous propose, par un **amendement**, de maintenir le délai de « droit commun » de mise en compatibilité à **trois ans**. Elle suggère en revanche, pour des programmes de logements identifiés dans des secteurs précis par le PLH et nécessitant une **simple modification du PLU**, de réduire à **un an** le délai dans lequel celui-ci doit permettre leur réalisation. Elle vous propose également, dans cet amendement, de compléter le d) de l'article L. 123-12 du code de l'urbanisme. Celui-ci prévoit à l'heure actuelle que l'acte publié approuvant le plan local d'urbanisme devient exécutoire un mois suivant sa transmission au préfet. Dans ce délai, celui-ci vérifie que les dispositions du PLU ne sont pas de nature à compromettre la réalisation d'une directive territoriale d'aménagement, d'un SCOT, d'un schéma de secteur ou d'un schéma de mise

---

<sup>1</sup> Foncier : le maillon faible ?, rapport commandé par le SNAL, 19 avril 2007.

<sup>2</sup> Article L. 123-13 du code de l'urbanisme.

en valeur de la mer **en cours d'établissement**. Cette disposition a une portée certaine, dans la mesure où, si le préfet constate des incompatibilités, il notifie à la commune les modifications qu'il estime nécessaire d'apporter, le document ne devenant exécutoire **qu'après publication et transmission au préfet de la délibération approuvant les modifications demandées**. Votre commission juge en conséquence tout à fait opportun d'inclure dans cette liste **les PLH en cours d'élaboration**.

**Votre commission vous propose d'adopter cet article additionnel.**

*Article additionnel après l'article 9*  
(Article L. 123-1 du code de l'urbanisme)

### **Prescriptions des plans locaux d'urbanisme relatives à la taille des logements**

**Commentaire : cet article additionnel vise à permettre aux communes de délimiter des secteurs dans les PLU à l'intérieur desquels les opérations de logements doivent comporter un pourcentage défini de logements d'une taille minimale.**

Les régimes d'incitation à l'investissement locatif peuvent conduire dans certaines zones, du fait du plafonnement des aides fiscales, à la production de nombreux logements de taille identique sur un même territoire, qui se révèlent inadaptés à la demande locale. Ces logements se retrouvent ensuite vacants alors que des familles sont par ailleurs en quête d'un logement. C'est pourquoi votre rapporteur juge essentiel que les communes soient particulièrement attentives, lorsqu'elles élaborent leurs documents d'urbanisme, à la demande locative spécifique de leur territoire. Pour cela, elles doivent impérativement se doter d'outils d'observation pertinents et prendre en compte les données du programme local de l'habitat.

Dans cette perspective, votre commission propose de donner aux communes un nouvel outil, en leur permettant de délimiter dans les PLU des secteurs à l'intérieur desquels les programmes de logements d'une superficie supérieure à un seuil déterminé devront comporter un certain pourcentage de logements d'une taille minimale définie par le PLU. Cette détermination pourra notamment s'appuyer sur le diagnostic établi dans le programme local de l'habitat et sur les orientations que celui-ci peut donner, aux termes de l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation, sur l'utilisation de cette faculté. Votre commission vous propose en conséquence d'adopter, par un **amendement**, un article additionnel ajoutant, dans l'article L. 123-1 du

code de l'urbanisme relatif au contenu des PLU, un paragraphe permettant de délimiter ces secteurs à l'intérieur des zones urbaines et à urbaniser.

**Votre commission vous propose d'adopter cet article additionnel.**

*Article additionnel après l'article 9*

(Articles L. 123-1, L. 123-2, L. 230-3, L. 230-4 et L. 230-4-1 du code de l'urbanisme)

**Prescriptions des plans locaux d'urbanisme relatives aux programmes de logements**

**Commentaire : cet article additionnel supprime le droit de délaissement institué en contrepartie de la possibilité pour les communes de délimiter des secteurs dans les PLU à l'intérieur desquels les opérations de logements doivent comporter un pourcentage de logements locatifs qu'ils définissent.**

**I. Le droit en vigueur**

L'article 4 de la loi ENL a permis aux communes de délimiter, dans leur PLU, des secteurs à l'intérieur desquels les programmes de logements doivent comporter un certain pourcentage de logements locatifs définis, qui peuvent notamment être des logements sociaux. En contrepartie de cette possibilité, un **droit de délaissement** a été ouvert aux propriétaires concernés, leur permettant de demander à la commune d'acquérir leur bien, à défaut de quoi l'obligation ne s'applique plus. L'argumentation juridique utilisée par le Gouvernement à l'appui de cette disposition reposait, au moment du débat sur le projet de loi ENL, sur l'idée qu'en l'absence de droit de délaissement, l'obligation de réaliser des logements sociaux dans les programmes de logements ouvrirait aux propriétaires **un droit à indemnisation**.

La commission des affaires économiques du Sénat<sup>1</sup>, de même que la commission des lois<sup>2</sup> étaient déjà, à l'époque, réservées sur cette analyse juridique. Elles avaient toutefois jugé opportun, pour sécuriser complètement

---

<sup>1</sup> Rapport n° 81 (2005-2006) de M. Dominique BRAYE, fait au nom de la commission des affaires économiques, déposé le 15 novembre 2005.

<sup>2</sup> Avis n° 86 (2005-2006) de M. Pierre JARLIER, fait au nom de la commission des lois, déposé le 16 novembre 2005.

les maires, de leur **laisser le choix** d'instituer ou non ce droit de délaissement, la solution finalement retenue en séance ayant été celle de la **généralisation** du droit de délaissement.

## II. Le dispositif proposé par votre commission

Un premier bilan de l'utilisation du d) de l'article L. 123-2 du code de l'urbanisme montre, semble-t-il, que, depuis 2006, cette disposition a été **peu utilisée** par les communes notamment, d'après les éléments communiqués à votre rapporteur, du fait de l'existence de ce droit de délaissement, qui freine les maires. C'est pourquoi, poursuivant toujours l'objectif de leur donner les outils les plus efficaces possibles, votre commission propose, par un **amendement** portant article additionnel après l'article 9, de supprimer le droit de délaissement. Cette suppression **aligne**, en conséquence, l'obligation de construire des logements sociaux à l'intérieur d'un programme de logements **sur les autres dispositions du code de l'urbanisme qui ne prévoient pas de droit de délaissement**, par exemple **la fixation des coefficients d'occupation des sols**<sup>1</sup>, alors que ceci peut potentiellement affecter la valeur des terrains de manière plus importante. Dans le cas du d) de l'article L. 123-2, le propriétaire peut en effet toujours, s'il le souhaite, affecter son terrain à une **autre destination** que le logement. En outre, la construction de logements sociaux peut, le cas échéant, entraîner une majoration du coefficient d'occupation des sols. Votre rapporteur rappelle à cet égard que la Cour européenne des droits de l'homme a, dans l'arrêt Bitouzet du 3 juillet 1998, indiqué que seule une « *charge spéciale et exorbitante, hors de proportion avec l'intérêt général poursuivi* » pouvait être sanctionnée. C'est pourquoi il attire l'attention des communes sur la nécessité de **proportionner** les dispositions qu'elles prendront au **but recherché**.

**Votre commission vous propose d'adopter cet article additionnel.**

---

<sup>1</sup> On rappellera que l'article L. 160-5 du code de l'urbanisme précise que « 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. »

*Article additionnel après l'article 9*  
(Article L. 211-4 du code de l'urbanisme)

**Droit de préemption urbain sur les cessions de parts de société civile immobilière**

**Commentaire : cet article additionnel vise à étendre le droit de préemption urbain à la cession de la majorité des parts d'une société civile immobilière (SCI).**

**I. Le droit existant**

Afin d'éviter la constitution de SCI dans le but manifeste d'échapper au droit de préemption urbain, votre commission avait proposé, lors de l'examen du projet de loi ENL, un amendement permettant aux communes d'exercer leur droit de préemption sur la cession de la totalité des parts d'une SCI (article 18 de la loi). L'article L. 211-4 du code de l'urbanisme a ainsi étendu à ces cessions l'exercice du **droit de préemption urbain renforcé**. Celui-ci implique que la commune ne peut se contenter de renvoyer aux motivations générales de la délibération qui a institué le DPU mais est tenue de motiver précisément chaque décision de préemption.

**II. Le dispositif proposé par votre commission**

Dans son récent rapport sur le droit de préemption urbain<sup>1</sup>, **le Conseil d'Etat juge nécessaire d'améliorer ce dispositif**, l'estimant trop facile à neutraliser, puisqu'il suffit de ne céder que 99 % des parts pour échapper au risque de préemption. Votre commission était consciente, en 2006, d'un tel risque, mais avait émis des réticences à l'idée de rendre des communes co-propriétaires à l'intérieur d'une SCI. Elle juge toutefois **aujourd'hui qu'aux termes de l'étude juridique menée par le Conseil d'Etat**, un pas supplémentaire peut être franchi pour faciliter le recours à ce droit et propose en conséquence, comme le préconise ce rapport, d'autoriser la préemption lors de la cession d'une proportion **majoritaire** de parts de SCI. Comme le relève le Conseil d'Etat, une telle modification « *ne permettrait pas de faire obstacle à toutes les manœuvres, notamment en cas de cession « perlée » des parts. Mais elle permettrait d'empêcher au minimum les opérations que les opérateurs souhaitent réaliser rapidement* ». Votre commission vous propose en outre, dans l'**amendement** qu'elle vous soumet, d'exclure explicitement de ce droit de préemption les SCI constituées entre parents jusqu'au 4<sup>ème</sup> degré.

**Votre commission vous propose d'adopter cet article additionnel.**

<sup>1</sup> Conseil d'Etat, *Le droit de préemption*, La Documentation française, 2008.

*Article additionnel après l'article 9*  
(Article L. 213-1 du code de l'urbanisme)

**Droit de préemption urbain dans les communes pour lesquelles le préfet a prononcé un arrêté de carence**

**Commentaire : dans les communes faisant l'objet d'un constat de carence, cet article additionnel tend à permettre l'exercice du droit de préemption urbain par le préfet sur toutes les aliénations de terrains bâtis ou non bâtis affectés au logement et sur ceux destinés à être affectés à une opération prévue par la convention conclue entre le préfet et un organisme HLM.**

Le code de l'urbanisme<sup>1</sup> prévoit actuellement que, 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 n'est pas soumise au droit de préemption de la commune. L'article L. 302-9-1 précise que, lorsqu'il a constaté la carence d'une commune pour non réalisation de ses objectifs de construction de logements sociaux, le préfet peut conclure une convention avec un organisme en vue de la construction ou de l'acquisition des logements sociaux nécessaires à la réalisation de ses objectifs de construction.

Afin de renforcer l'efficacité de l'action du préfet en cas de carence de la commune et dans la lignée des recommandations du rapport de M. Etienne Pinte<sup>2</sup>, votre commission vous propose, par un **amendement** portant article additionnel après l'article 9, de lui permettre d'exercer le droit de préemption urbain à la place de la commune sur toutes les aliénations de terrains bâtis ou non bâtis affectés au logement et ceux destinés à être affectés à une opération prévue par la convention conclue entre le préfet et l'organisme.

**Votre commission vous propose d'adopter cet article additionnel.**

---

<sup>1</sup> Article L. 213-1.

<sup>2</sup> Rapport d'Etienne Pinte : Propositions pour une relance de la politique de l'hébergement et de l'accès au logement remis en janvier 2008.

*Article additionnel après l'article 9*  
(Article 1607 bis du code général des impôts)

**Superposition des périmètres d'un établissement public foncier d'Etat et d'un établissement public local**

**Commentaire : cet article vise à apporter une réponse au problème des conséquences fiscales de la superposition des périmètres d'un établissement public foncier d'Etat et d'un établissement public foncier local.**

**I. Le droit en vigueur**

Les évolutions législatives successives ont entraîné la création de **deux régimes d'établissements publics fonciers, d'Etat et locaux**. Dans les deux cas, il s'agit d'établissements publics à caractère industriel et commercial compétents pour réaliser, pour leur compte, pour le compte de leurs membres ou de toute personne publique, toute acquisition foncière ou immobilière en vue de la constitution de réserves foncières, ou de la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement. Ils peuvent procéder, après information des communes et des établissements publics de coopération intercommunale concernés, aux acquisitions foncières nécessaires à la protection d'espaces agricoles et naturels périurbains.

● **Les établissements publics fonciers d'Etat (EPFE)** ont vu leur régime rénové dans la loi de janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale<sup>1</sup>, qui a distingué deux catégories d'établissements publics : les établissements fonciers et les établissements d'aménagement<sup>2</sup>. Elle a toutefois maintenu dans leur forme du moment les établissements existants, tout en leur permettant de se transformer en l'une ou l'autre des deux catégories d'établissement public. Cette loi a également fixé à **20 € par habitant** le plafond de la taxe spéciale d'équipement (TSE) que peuvent percevoir les EPFE<sup>3</sup>. Jusque là, le plafond était fixé en loi de finances, pour chaque établissement.

Il existe aujourd'hui **douze EPFE**. Il s'agit, tout d'abord, des **cinq EPF créés avant la loi du 18 janvier 2005**, dont deux ont fait évoluer leurs statuts pour entrer dans le champ d'application de cette loi :

– l'EPF de **Normandie** créé en 1968 dans une perspective d'aménagement de l'estuaire de la Seine et aujourd'hui compétent sur l'ensemble des régions Haute-Normandie et Basse-Normandie ;

---

<sup>1</sup> Loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale.

<sup>2</sup> Article L. 321-1 du code de l'urbanisme.

<sup>3</sup> Codifiée à l'article 1607 ter du code général des impôts.

– l’EPF de la **Lorraine** créé en 1973 et dont le périmètre de compétence a été étendu en décembre 2001 à la totalité de la région ;

– l’EPF **Nord-Pas-de-Calais** créé en 1990 pour le traitement des friches industrielles de toute la région alors en pleine mutation économique ; il a fait évoluer ses statuts (décret du 9 septembre 2006) et son activité est désormais exclusivement foncière ;

– l’EPF de l’**Ouest Rhône-Alpes** créé en 1998 sur le territoire de la Loire et de la partie est du Rhône en raison des enjeux de reconversion du département de la Loire, notamment suite à la fermeture des sites de GIAT Industries ; son territoire de pleine compétence a été étendu par le décret du 10 septembre 2007 à certains cantons des départements de l’Ardèche, de la Drôme, de l’Isère et du Rhône ;

– l’EPF **Provence-Alpes-Côte-d’Azur** créé en décembre 2001 pour aider les politiques urbaines (équilibres entre extensions urbaines et renouvellement urbain) et la construction de logements, notamment sociaux, dans cette région qui a connu une forte croissance démographique.

On trouve ensuite les **quatre EPF d’Etat créés sur le fondement du nouvel article L.321-1 b)** du code de l’urbanisme en Ile-de-France par les 4 décrets du 13 septembre 2006 : l’EPF du **Val-d’Oise**, celui d’**Ile-de-France**, celui des **Yvelines** et celui des **Hauts-de-Seine**. Les derniers créés sont l’EPF de **Vendée** créé par le décret du 5 décembre 2007, celui de **Poitou-Charentes** créé par le décret du 30 juin 2008, et celui de **Languedoc-Roussillon** créé par le décret du 2 juillet 2008.

#### ETABLISSEMENTS PUBLICS FONCIERS D’ETAT

ETABLISSEMENT	PLAFOND DE TSE PAR HABITANT	PRODUIT DE TSE PERÇU EN 2007 (EN M€)
EPF de Normandie	1,4	4,57
EPF de Lorraine	4,9	11,50
EPF du Nord Pas-de-Calais	8	32,25
EPF de l’Ouest Rhône-Alpes	3,1	4,62
EPF Provence Alpes-Côte d’Azur	7,6	34,37
EPF d’Ile-de-France	10	72,40
EPF des Yvelines	10	14,03
EPF des Hauts-de-Seine	6,5	10,03
EPF du Val-d’Oise	10	11,22
EPF de Vendée	<i>Sans objet : EPF créé le 5 décembre 2007</i>	
EPF de Languedoc-Roussillon	<i>Sans objet : EPF créé le 30 juin 2008</i>	
EPF de Poitou-Charentes	<i>Sans objet : EPF créé le 2 juillet 2008</i>	

● Les **établissements publics fonciers locaux** (EPFL) ont quant à eux été créés par la loi d'orientation pour la ville du 13 juillet 1991. Constatant leur faible nombre depuis 1991, la loi du 13 décembre 2000 dite « SRU » avait modifié leur régime, notamment en assouplissant leurs conditions de création. L'article 193 de la loi de 2004 relative aux libertés et responsabilités locales<sup>1</sup> a ensuite prévu que l'EPFL fixait, avant le 31 décembre, le produit de la TSE pour l'année suivante, dans la limite de 20 € par habitant situé dans son périmètre<sup>2</sup>.

Il existe à ce jour **treize EPFL**, couvrant le territoire de 1.117 communes, pour une population de près de 4,5 millions d'habitants, soit une population moyenne par EPFL d'environ 345.400 habitants. Il convient de relever que depuis la fin de l'année 2005, pas moins de **neuf établissements** se sont créés, attestant ainsi d'un **véritable intérêt des élus locaux pour cet instrument**, d'autant que la montée en régime de certains de ces établissements est relativement rapide. Certains ont en effet voté et perçu la taxe spéciale d'équipement au titre de l'année 2006 ou 2007, réalisé leurs premières acquisitions ou adopté leur plan pluriannuel d'intervention (PPI). Le périmètre correspond souvent au **bassin de vie de l'agglomération** et les acquisitions réalisées sont principalement destinées à la construction de logements, notamment sociaux, au développement économique et au renouvellement urbain. Au cours de l'année 2006, les treize EPFL existants ont perçu 19,22 millions d'euros au titre de la TSE.

**ETABLISSEMENTS PUBLICS FONCIERS LOCAUX**

<b>ETABLISSEMENT</b>	<b>PLAFOND DE TSE PAR HABITANT</b>	<b>PRODUIT DE TSE PERÇU EN 2007 (EN M€)</b>
EPFL du Syndicat Mixte d'Action Foncière du Puy de Dôme	3,5	2,24
EPFL d'Argenteuil-Bezons	11,9	0,22
EPFL de la Réunion	3,7	3,34
EPFL de la région grenobloise	15,9	6,37
EPFL des collectivités de Côte d'Or	6,7	1,71
EPFL de la Haute-Savoie	7,3	2,32
EPFL des Landes	0	0
EPFL de Savoie	10,2	1,33
EPFL du Pays Basque	4,7	1,13
EPFL du Grand Toulouse	0	0
EPFL Perpignan-Méditerranée	20	0
EPFL de l'Ain	3,6	1,37
EPFL du Doubs	0	0
EPFL de l'Oise		<i>Sans objet : EPFL créé le 21 mai 2007</i>
EPFL du Bas-Rhin		<i>Sans objet : EPFL créé le 10 décembre 2007</i>

<sup>1</sup> Loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales.

<sup>2</sup> Codifiée à l'article 1607 bis du code général des impôts.

## II. Le dispositif proposé par votre commission

Les EPF constituent un outil très utile, particulièrement dans le contexte actuel, que les collectivités territoriales doivent mettre à profit pour mener des **politiques de réserves foncières stratégiques**. Comme l'a fait observer M. Vincent Renard<sup>1</sup> à votre rapporteur lors de son audition, on observe souvent, paradoxalement, un affaiblissement de l'action foncière publique dans les périodes de croissance molle, alors que les collectivités territoriales doivent au contraire élaborer des stratégies de portage foncier à court ou moyen terme afin de disposer, en temps utile, des terrains indispensables au développement urbain. Cette stratégie doit pouvoir s'appuyer sur des partenaires, notamment les établissements publics fonciers.

Dans ce contexte, votre commission **estime désormais impératif de régler le problème de la superposition des EPF**. Aucun texte législatif ou réglementaire n'écarte aujourd'hui la possibilité de superposer sur le périmètre d'un EPF local un EPF d'Etat et de cumuler les deux plafonds de 20 euros. Votre commission ne juge absolument pas opportun que le plafond puisse être ainsi porté théoriquement à **40 euros par habitant**. C'est pourquoi, elle vous propose, par un **amendement**, de prévoir qu'en cas de superposition d'un EPFL et d'un EPFE, le plafond de la TSE perçue par chaque établissement ne puisse pas dépasser 10 euros. Afin de permettre aux acteurs locaux d'ajuster au mieux les politiques respectives menées par chaque établissement, l'amendement propose que les établissements puissent, par convention, fixer un autre partage de la TSE, toujours dans un plafond de 20 euros par habitant.

**Votre commission vous propose d'adopter cet article additionnel.**

*Article additionnel après l'article 9*  
(Article 1607 bis du code général des impôts)

### **Exonération de taxe spéciale d'équipement pour les organismes HLM et les sociétés d'économie mixte**

**Commentaire : cet article vise à aligner les bases de la taxe spéciale d'équipement perçue par les établissements publics fonciers locaux sur celles de la TSE des établissements publics fonciers d'Etat.**

---

<sup>1</sup> M. Vincent Renard, Directeur de Recherche au CNRS.

## **I. Le droit en vigueur**

La taxe spéciale d'équipement des EPF d'Etat est perçue dans des conditions proches mais non identiques à celles de la TSE que peuvent prélever les EPF locaux. En effet, l'article 97 de la loi de 2005 de programmation pour la cohésion sociale<sup>1</sup> a prévu, pour les établissements publics fonciers d'Etat :

– que les organismes HLM et les SEM étaient exonérés de la TSE au titre des locaux d'habitation et dépendances dont ils sont propriétaires et qui sont attribués sous conditions de ressources ;

– que les redevables au nom desquels une cotisation de la taxe d'habitation était établie au titre de ces locaux étaient exonérés de la TSE (article 1607 ter du code général des impôts).

De son côté, l'article 1607 bis du CGI relatif aux EPFL prévoit la même exonération mais « *à compter de l'année d'incorporation dans les rôles des résultats de la révision générale des évaluations cadastrales effectuée dans les conditions fixées par la loi n° 90-669 du 30 juillet 1990 relative à la révision générale des évaluations des immeubles retenus pour la détermination des bases des impôts directs locaux* ». **En conséquence, elle n'est toujours pas entrée en vigueur.**

## **II. Le dispositif proposé par votre commission**

Votre commission juge opportun, par souci de cohérence, d'aligner les bases de TSE entre EPFE et EPFL, notamment du fait des risques de superposition sur un même territoire. C'est pourquoi elle vous propose d'adopter un **amendement** portant article additionnel après l'article 9 afin d'étendre aux EPF locaux l'exonération de TSE applicable par les EPF d'Etat aux organismes HLM, aux sociétés d'économie mixte ainsi qu'à leurs locataires.

**Votre commission vous propose d'adopter cet article additionnel.**

---

<sup>1</sup> Loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale.

*Article additionnel après l'article 9*  
(Articles L. 240-1 et L. 240-2 du code de l'urbanisme)

### **Droit de priorité sur les établissements publics**

**Commentaire : cet article vise à compléter la liste des établissements publics soumis au droit de priorité des communes en application de l'article L. 240-1 du code de l'urbanisme.**

#### **I. Le droit en vigueur**

Le programme national de mobilisation du foncier public 2006-2008 notifié le 13 avril 2006 par le Premier ministre prévoyait la réalisation de 30.000 logements sur trois ans. Au 31 décembre 2007, 13.200 logements avaient été mis en chantier, dont près de la moitié à vocation sociale. Avec les mises en chantier prévues en 2008 au titre du nouveau programme 2008-2012 (16.600 logements), cet objectif triennal initial devrait être atteint fin 2008. Le programme national a bénéficié aux régions dans lesquelles la situation du marché du logement est la plus tendue : l'Ile-de-France, avec plus de 7.000 logements mis en chantier et les régions Pays-de-Loire, Aquitaine et Rhône-Alpes avec environ 1.000 logements chacune. Les faibles résultats des régions PACA (600 logements) et Midi-Pyrénées (400) sont toutefois à souligner, alors même que ces régions ont un marché immobilier tendu.

Le Premier ministre a décidé d'amplifier cette politique à travers un nouveau programme plus ambitieux pour 2008-2012 avec un objectif de 15.000 logements mis en chantier annuellement. Le Comité interministériel pour le développement de l'offre de logements du 28 mars 2008 a décidé de retenir 514 sites au titre de cette programmation, suivant la répartition suivante : 270 sites en Ile-de-France (dont une quarantaine dans Paris), 41 sites en Rhône-Alpes et 40 sites en PACA. Ceci représente un potentiel supérieur à 70.000 logements, dont 38 % sociaux, et dont 60 % en Ile-de-France. Ce programme a fait l'objet d'une circulaire d'application le 6 mai 2008.

Lors du débat sur le projet de loi ENL, votre commission avait souhaité, à l'initiative de notre collègue Pierre André, étendre le droit de priorité aux cessions effectuées par la SNCF, RFF et VNF. Le droit de priorité prévoit que le propriétaire public notifie à la commune son intention d'aliéner et indique le prix estimé par le directeur des services fiscaux, la commune disposant de deux mois pour décider d'acquérir le bien<sup>1</sup>. Elle avait en effet constaté que le décret prévu par la loi du 13 juillet 1991 pour étendre le droit de priorité à un certain nombre d'établissements publics n'avait pas été pris en quinze ans et jugé en conséquence souhaitable de le prévoir dans la loi pour

---

<sup>1</sup> Articles L. 240-1 et suivants du code de l'urbanisme.

les établissements ferroviaires, dont le patrimoine est important et dont la cession intéresse souvent au premier chef les collectivités territoriales.

## II. Le dispositif proposé par votre commission

Il convient de souligner que la mise en œuvre du programme national a été largement facilitée par les avancées législatives et réglementaires comme la fusion du droit de priorité et du droit de préemption et l'application d'une décote pour la réalisation de logements sociaux, par la mobilisation renforcée des services déconcentrés de l'Etat, à travers des comités locaux de pilotage du programme sous l'égide du préfet, par une implication accrue des établissements publics, via la signature de conventions d'objectifs avec la SNCF, la RATP, l'AFTRP<sup>1</sup> et RFF<sup>2</sup> et, enfin, par une meilleure connaissance du patrimoine mutable de l'Etat, notamment par la mise en place de référentiels régionaux du foncier public.

Votre commission constate en outre, comme l'a relevé la Délégation à l'action foncière lors de son audition, que **le droit de priorité est désormais très utilisé puisqu'on estime que la majorité des ventes de terrains de l'Etat et de ses établissements publics pour réaliser des logements est faite aux communes.**

Or le décret qui, aux termes de l'article L. 240-1 du code de l'urbanisme, doit permettre l'application complète de ce droit, en fixant la liste des établissements publics, n'a toujours pas été publié. C'est ce qu'a souligné l'étude précitée du Conseil d'Etat sur le droit de préemption, qui rappelle que la responsabilité de l'Etat a pu être engagée en raison de sa carence à édicter ce décret<sup>3</sup>. Cette juridiction a en effet jugé, dans une affaire opposant la commune d'Ivry-sur-Seine à l'AP-HP, que *« le fait, pour l'Etat de s'être abstenu, pendant une durée de quinze ans, de prendre le décret auquel était subordonné l'exercice par les communes du droit de priorité institué par l'article 30 de la loi du 13 juillet 1991 à l'égard de tout projet de cession d'immeubles situés sur leur territoire et appartenant à des établissements publics, est constitutif d'une faute de nature à engager sa responsabilité »*. Prenant acte de la carence de l'Etat, et sans prétendre dresser une liste exhaustive dans la loi, votre commission relève qu'il reste deux établissements publics non soumis au droit de priorité -la RATP et l'AP-HP- qui disposent d'emprises relativement importantes, situées en région parisienne et identifiées par le programme national de mobilisation des terrains publics pour le logement.

---

<sup>1</sup> Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne.

<sup>2</sup> Réseau ferré de France.

<sup>3</sup> CE, 10 juillet 2007, Commune d'Ivry-sur-Seine.

C'est pourquoi elle vous propose, par un **amendement** portant article additionnel après l'article 9, de procéder à l'extension du droit de priorité à ces établissements.

**Votre commission vous propose d'adopter cet article additionnel.**

*Article additionnel après l'article 9*  
(Article 1529 du code général des impôts)

### **Taxe sur les cessions de terrains rendus constructibles**

**Commentaire : cet article additionnel tend à modifier le régime de la taxe de cession sur les terrains rendus constructibles en modifiant son assiette, qui ne serait plus le prix de vente, mais la plus-value effectivement réalisée.**

#### **I. Le droit en vigueur**

En 1998<sup>1</sup> puis en 2005<sup>2</sup>, votre commission avait préconisé la restitution aux communes d'une partie de la plus-value engendrée par l'ouverture des terrains agricoles à l'urbanisation. Dans un contexte de très forte hausse des prix du foncier, l'article 26 de la loi ENL a autorisé les communes à instituer une taxe forfaitaire<sup>3</sup> sur la première cession à titre onéreux de terrains nus rendus constructibles du fait de leur classement par un PLU dans une zone urbaine ou à urbaniser ou par une carte communale dans une zone constructible. Adopté à l'initiative de MM. Jacques Valade et Alain Lambert et de Mme Fabienne Keller, l'article 66 de la loi de finances pour 2007 a permis aux **EPCI compétents en matière de PLU d'instituer cette taxe** à leur profit en lieu et place et avec l'accord des communes qu'ils regroupent. Applicable directement, cet article a été complété par un décret en 2007<sup>4</sup> précisant les obligations déclaratives qui incombent aux propriétaires et

---

<sup>1</sup> *Rapport d'information n° 415 (1997-1998) de M. Gérard Larcher, au nom de la commission des affaires économiques, sur la gestion des espaces périurbains « Les Territoires urbains et paysagers, pour un nouvel équilibre des espaces périurbains ».*

<sup>2</sup> *Rapport d'information n° 442 (2004-2005) de MM. Dominique Braye et Thierry Repentin, au nom de la commission des affaires économiques, sur « les facteurs fonciers et immobiliers de la crise du logement » et rapport de M. Dominique Braye, n° 81 (2005-2006), fait au nom de la commission des affaires économiques sur le projet de loi portant engagement national pour le logement.*

<sup>3</sup> *Codifiée à l'article 1529 du code général des impôts.*

<sup>4</sup> *Décret n° 2007-1394 du 27 septembre 2007 codifié aux articles 317 A à C de l'annexe II au CGI.*

les mentions devant obligatoirement figurer dans l'acte lorsque la cession est exonérée.

Egale à **6,6 % du prix de vente (soit 10 % des deux tiers du prix de cession)**, cette taxe s'applique aux cessions réalisées par les personnes physiques et les sociétés et groupement soumis à l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value. Sont exonérés les terrains :

– qui constituent les dépendances immédiates et nécessaires de la résidence principale du cédant, à condition que leur cession intervienne simultanément avec celle desdits immeubles ;

– pour lesquels une déclaration d'utilité publique a été prononcée en vue d'une expropriation, à condition qu'il soit procédé au emploi de l'intégralité de l'indemnité par l'acquisition, la construction, la reconstruction ou l'agrandissement d'un ou de plusieurs immeubles dans un délai de douze mois à compter de la date de perception de l'indemnité ;

– qui sont échangés dans le cadre d'opérations de remembrement ;

– dont le prix de cession est inférieur ou égal à 15 000 euros ;

– qui sont cédés avant le 31 décembre 2009 notamment à un organisme HLM ou à une SEM gérant des logements sociaux ;

– qui sont cédés avant le 31 décembre 2009 à une collectivité territoriale, à un EPCI compétent ou à un établissement public foncier (EPF) en vue de leur cession à l'un des organismes mentionnés à l'alinéa précédent ; en cas de non respect de cette condition dans un délai d'un an à compter de l'acquisition des biens, la collectivité territoriale, l'EPCI ou l'EPF verse à l'Etat le montant dû ;

– les terrains classés constructibles depuis plus de dix-huit ans.

La taxe ne s'applique pas non plus lorsque le prix de cession du terrain est inférieur au prix d'acquisition effectivement acquitté par le cédant et tel qu'il a été stipulé dans l'acte de cession, majoré d'un montant égal à 200 % de ce prix. **Autrement dit, elle ne s'applique que si le prix a plus que triplé.**

En deux ans, le dispositif a d'ores et déjà rencontré un certain succès auprès des maires, **puisque au 10 juillet 2008, 3.735 communes avaient institué la taxe.** La taille de ces communes est très variable, mais de très nombreuses communes de petite taille sont concernées. La liste des communes ayant institué la taxe, actualisée mensuellement, figure sur le site internet du ministère des finances<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr), rubrique professionnels/accès spécialisés/notaires/taxe forfaitaire-article 1529 du CGI.

## II. Le dispositif proposé par votre commission

Votre rapporteur prend acte du succès de la mise en place, par les communes, de la taxe forfaitaire sur le prix des terrains constructibles, qui atteste que celle-ci répondait à une nécessité certaine. Il relève que, depuis l'adoption de la loi ENL, les **réflexions sur ce sujet ont évolué**, notamment dans le cadre du Grenelle de l'environnement, qui a débouché sur des réflexions relatives à la taxation de la valorisation immobilière liée à la réalisation d'infrastructures de transports. De même, la mission d'information sur le financement des infrastructures de transports constituée en octobre 2007 au sein de la commission des affaires économiques du Sénat avait proposé de *« capter la rente foncière des activités privées au sens large qui se développent le long des lignes ferroviaires ou routières et aux abords des gares, dans le but soit de financer de nouveaux investissements, soit de rembourser les infrastructures utilisées »*<sup>1</sup>.

Dans ce contexte, et l'expérience montrant que les maires n'ont pas hésité à se saisir de ce nouvel outil, il apparaît nécessaire de rendre cette taxe la plus juste et incontestable possible, ce qui implique de l'asseoir sur la plus-value effectivement réalisée et non sur le prix de vente. En effet, avec une assiette sur le prix de vente, plus la plus-value est forte, moins elle est taxée relativement, et inversement. C'est pourquoi votre commission vous propose d'insérer, par un **amendement**, un article additionnel tendant à asseoir la taxe de cession visée à l'article 1529 du code général des impôts sur la différence entre le prix d'acquisition et le prix de cession. Elle précise par ailleurs qu'est maintenue l'exonération actuelle des « petites » plus-values, **inférieures à un triplement du prix initial**.

**Votre commission vous propose d'adopter cet article additionnel.**

---

<sup>1</sup> *Rapport d'information n° 196 (2007-2008) de MM. Daniel REINER, Michel BILLOUT et Claude BIWER, fait au nom de la commission des affaires économiques et de la mission d'information, déposé le 6 février 2008.*

*Article 10*

(Articles L. 123-1-1, L. 127-1, L. 127-2 et L. 123-1-4 (nouveau) du code de l'urbanisme)

**Majoration des règles de construction dans les communes dotées d'un plan local d'urbanisme (PLU)**

**Commentaire :** cet article vise à assouplir les règles de construction afin de favoriser la densité urbaine. Il prévoit que, pendant trois ans, les règles relatives à la hauteur, au gabarit, à l'emprise au sol et au coefficient d'occupation des sols, seront majorées automatiquement six mois après l'entrée en vigueur de la loi dans toutes les zones urbaines des PLU (I). Il permet également aux communes, sur simple délibération, de majorer le COS jusqu'à 50 % pour des opérations de logements comportant des logements sociaux (II).

**I. Le droit en vigueur**

Les règles d'occupation du sol<sup>1</sup> que peut fixer le PLU concernent :

– la **nature** de l'occupation des sols : le règlement peut déterminer des occupations du sol interdites et d'autres soumises à des conditions particulières ;

– les **conditions** d'occupation des sols : relatives au terrain (taille du terrain, accès et voirie, dessertes par les réseaux) et au projet (**prospect, emprise au sol, hauteur, aspect extérieur des constructions**) ;

– les **possibilités maximales d'occupation des sols** : coefficients d'occupation des sols (COS).

S'agissant des règles relatives au projet, on distingue :

– les conditions d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, par rapport aux limites séparatives des propriétés voisines et par rapport aux autres constructions implantées sur le même terrain : ces **règles de prospect** lient en général la hauteur de la construction et sa distance par rapport aux voies, aux limites séparatives et éventuellement aux autres constructions implantées sur le même terrain (l'édiction des deux premières est obligatoire<sup>2</sup>) ;

– **l'emprise au sol des constructions, dont l'établissement est facultatif**<sup>3</sup> : les règles de zone peuvent fixer des coefficients d'emprise au sol qui déterminent le pourcentage maximum de la surface du terrain qui pourra être occupé par la construction ;

---

<sup>1</sup> Articles R. 123-9 et R. 123-10 du code de l'urbanisme.

<sup>2</sup> Article R. 123-9, 19<sup>ème</sup> alinéa.

<sup>3</sup> Article R. 123-9 (9°).

– la **hauteur des constructions**<sup>1</sup> : la hauteur maximale peut être exprimée en mètres, en niveau (R+1, R+2...), par rapport aux cotes rapportées au nivellement général de la France ou par rapport à la hauteur des bâtiments voisins ;

– l'**aspect extérieur des constructions** et l'aménagement de leurs abords<sup>2</sup> : normes relatives à leur formes (toiture, ouvertures...), aux matériaux utilisés, couleurs, clôtures, etc...

On relèvera que le « **gabarit** » d'un immeuble correspond à la **hauteur autorisée en fonction de la largeur de la rue**. Cette notion, applicable en zone urbaine dense, diffère de celle de la hauteur, qui concerne toutes les zones et se définit en valeur absolue ou en nombre de niveaux et de celle de l'emprise au sol.

Par ailleurs, le PLU peut fixer, dans les zones urbaines ou à urbaniser, « *un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction admise* »<sup>3</sup>. Cette disposition est facultative. Aux termes de l'article R. 123-10 du code de l'urbanisme, le COS est « *le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol* », c'est-à-dire le rapport entre la surface de plancher ou le volume de la construction et la surface du terrain sur lequel elle doit être édifiée. Le COS n'est qu'un **plafond** qui pourra ne pas être atteint si les autres règles d'occupation du sol (prospect, emprise au sol, hauteur) **limitent à une valeur inférieure les droits à construire effectifs**. Dans les zones urbaines ou à urbaniser ou dans des parties de ces zones, il peut être fixé des coefficients différents suivant la destination des constructions.

Les articles L. 127-1 et L. 127-2 du code précité, issus de la loi du 13 décembre 2000, prévoient que le conseil municipal peut autoriser un dépassement de COS de 20 % à deux conditions :

– que la partie de la construction en dépassement soit destinée à des logements sociaux ;

– que le coût foncier imputé à ces logements sociaux n'excède pas un montant fixé par décret en Conseil d'Etat selon les zones géographiques<sup>4</sup>.

La complexité de ce dispositif et la condition de vérification a priori du financement public du logement social<sup>5</sup> ont limité son utilisation par les

---

<sup>1</sup> Article R. 123-9 (10°).

<sup>2</sup> Article R. 123-9 (11°).

<sup>3</sup> Article L. 123-1 (13°).

<sup>4</sup> L'article R. 127-2 prévoit que le coût foncier imputé à la partie des constructions ayant la destination de logements locatifs sociaux et dépassant la densité résultant du coefficient d'occupation des sols ne peut excéder le montant obtenu par l'application du barème qu'il définit à la surface hors œuvre nette de cette partie des constructions.

<sup>5</sup> L'article précise que « La mise en œuvre du permis de construire est subordonnée à l'obtention de la décision d'octroi du concours financier de l'Etat et au respect des conditions de cette dernière ».

communes. Constatant cette faible utilisation, le Gouvernement a proposé, dans la loi ENL, de le simplifier en permettant aux communes, par une simple délibération, de majorer le COS dans certains secteurs jusqu'à 50 % (article 4). Cette disposition était toutefois restreinte dans le **temps** (jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2010), dans son **champ d'application** (communes de plus de 20.000 habitants et celles de plus de 1.500 habitants appartenant à un EPCI de plus de 50.000 habitants compétent en matière d'habitat) et dans son **objet** (seules étaient concernées les opérations comprenant au moins 50 % de logements sociaux).

## II. Le texte du projet de loi

Le **I de l'article 10** prévoit que, dans un délai de **six mois** à compter de la publication de la loi, dans les zones urbaines des PLU et des POS, un dépassement des règles relatives au **gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol et au COS** est autorisé dans la limite de 20 % pour chacune des règles concernées afin de « *permettre exclusivement l'agrandissement de logements* ». Cette disposition s'applique pendant **trois ans**. Elle est **automatique** sauf dans des secteurs délimités par le conseil municipal, celui-ci devant motiver cette délimitation par « *la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines* »<sup>1</sup>. Elle ne s'applique pas non plus dans les zones A, B et C des plans d'exposition au bruit<sup>2</sup> ni dans les zones délimitées par les plans de prévention des risques naturels prévisibles<sup>3</sup>. Il est prévu que le plafond de 20 % s'applique à chaque règle : une majoration de 20 % de la hauteur pourra donc être cumulée avec une majoration de l'emprise au sol de 20 % à condition qu'au final le COS ou la surface habitable ne soit pas majoré de plus de 20 %.

D'après les informations fournies à votre rapporteur, une telle disposition tend à répondre au problème de la disponibilité du foncier en augmentant la constructibilité des terrains déjà bâtis et en maîtrisant l'étalement urbain. Elle devrait permettre en théorie, pour les maisons individuelles, d'ajouter une pièce supplémentaire et, pour les immeubles collectifs, de créer un étage supplémentaire.

---

<sup>1</sup> Cette formulation est différente de celle retenue par l'article L. 123-1 12° relatif à la possibilité pour les PLU de subordonner la constructibilité des terrains à l'existence d'une superficie minimale, qui évoque, parmi les deux conditions posées, la préservation de « l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ».

<sup>2</sup> Aux termes de l'article L. 147-4, le plan d'exposition au bruit définit, à partir des prévisions de développement de l'activité aérienne, de l'extension prévisible des infrastructures et des procédures de circulation aérienne, des zones diversement exposées au bruit engendré par les aéronefs. Il les classe en zones de bruit fort, dite A et B, et zones de bruit modéré, dite C.

<sup>3</sup> Les 1° et 2° de l'article L. 562-1 visent respectivement les zones exposées aux risques, dites « zones de danger » et les zones dites « zones de précaution », qui ne sont pas directement exposées aux risques mais où des constructions, des ouvrages, des aménagements ou des exploitations agricoles, forestières, artisanales, commerciales ou industrielles pourraient aggraver des risques ou en provoquer de nouveaux.

Le **II de l'article 10** étend l'article 4 de la loi ENL et le codifie à l'article L. 127-1 du code de l'urbanisme en supprimant les restrictions relatives à l'application dans le temps et au champ d'application. En outre, les programmes de logements qui pourront bénéficier de la majoration ne devront plus obligatoirement comporter 50 % de logements sociaux. Il est toutefois précisé que, pour chaque opération, la majoration ne pourra être supérieure au taux des logements sociaux du programme, qui est égal au rapport entre le nombre de logements sociaux et le nombre total des logements de l'opération. Votre commission souligne que la formulation retenue par l'article doit être comprise comme permettant d'utiliser la majoration pour réaliser non seulement des programmes mixtes mais aussi des programmes comportant, le cas échéant, uniquement des logements sociaux (toujours dans la limite d'une majoration de 50 %) Enfin il est précisé que la partie de la construction en dépassement n'est pas assujettie au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité.

Le **III de l'article 10** est une disposition de coordination visant à supprimer l'ancien dispositif de majoration de COS des articles L. 127-1 et L. 128-1.

Le **IV** précise que les communes ne peuvent utiliser qu'une seule des différentes possibilités de majoration prévues par le code de l'urbanisme à l'exclusion des autres. Ces dispositions sont les suivantes :

– article L. 123-1-1 : majoration automatique de 20 % sur les constructions existantes sauf si la commune a délibéré pour l'interdire ;

– article L. 127-1 : possibilité pour les communes de prendre une délibération autorisant dans certains secteurs pour les programmes de logements comprenant des logements sociaux, un dépassement de COS jusqu'à 50 % ;

– article L. 128-1 : possibilité pour les communes d'autoriser un dépassement du COS dans la limite de 20 %, pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

Cette dernière disposition a été introduite par la loi de 2005 de programme fixant les orientations de la politique énergétique<sup>1</sup> afin de favoriser les constructions à haute performance énergétique et les équipements d'énergies renouvelables dans l'habitat. Elle a été rendue applicable en 2007 par le décret qui a précisé les critères de performance et les équipements pris en compte<sup>2</sup>. Celui-ci a ainsi précisé que pouvaient bénéficier de la mesure les constructions respectant les critères de performance énergétique définis par le label « **haute performance énergétique** » mentionné à l'article R. 111-20 du code de la construction et de l'habitation et celles pour lesquelles le

---

<sup>1</sup> Article 30 de la loi n° 2005-781 du 13 juillet 2005 de programme fixant les orientations de la politique énergétique.

<sup>2</sup> Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme.

pétitionnaire s'engage à installer des **équipements de production d'énergie renouvelable de nature à couvrir une part minimale de la consommation conventionnelle d'énergie du bâtiment** au sens du même article. Les équipements pris en compte sont ceux qui utilisent les sources d'énergie renouvelable mentionnées à l'article 29 de la loi du 13 juillet 2005<sup>1</sup>.

### III. La position de votre commission

La nécessité de favoriser l'optimisation du foncier découle d'au moins deux constats : d'une part le prix et la disponibilité du foncier constructible et, d'autre part, les préoccupations liées au Grenelle de l'environnement tendant à limiter l'étalement urbain. Votre commission partage donc totalement l'objectif qui sous-tend l'article 10. Elle rappelle à cet égard que, d'après une étude récente<sup>2</sup>, le terrain effectivement utilisé pour construire a connu une hausse sensible ces dernières années, puisqu'entre 2000 et 2006, la quantité de foncier effectivement consommé a augmenté de 20 %. Le nombre de logements réalisés en « individuel pur » a augmenté de manière significative depuis 2006, la hausse de ces logements s'accompagnant d'une utilisation accrue de foncier : *« on a construit en France, sur la fin de période, plus de maisons individuelles, lesquelles ont consommé en moyenne une surface foncière plus importante. Cette augmentation des surfaces de foncier utilisées par le logement individuel pur s'explique par l'utilisation de parcelles de plus en plus éloignées des centres urbains, principalement en secteur diffus, hors opérations d'aménagement (ZAC ou lotissement) »* A l'heure où les trajets sont renchériss du fait de la hausse du prix du carburant, l'inversion de cette tendance doit être recherchée.

Toutefois, votre commission s'interroge fortement sur l'opportunité d'une majoration **automatique** des règles de construction dans toutes les communes dotées d'un PLU. Le champ d'application de cette disposition est en effet potentiellement très large, puisqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2008, le nombre de communes couvertes par un POS ou un PLU approuvé, en cours de révision ou non, était de **16.557** pour une population d'environ **57,14** millions d'habitants, soit **89,62 %** de la population totale, estimée en 2008 à **63,75 millions d'habitants**. Votre rapporteur juge en effet paradoxal d'inciter les communes à se doter de documents d'urbanisme pour déterminer les meilleures règles d'aménagement du tissu urbain, ce qui implique de réaliser des études dont le coût n'est pas négligeable, et de prévoir ensuite des dispositions s'imposant à tous les maires quelque soient les spécificités de leurs territoires et modifiant en profondeur l'équilibre des documents qu'ils ont élaborés. Certes ces derniers pourront délibérer pour exclure l'application de la mesure, mais les 16.000 maires concernés seront-ils informés de l'existence de la mesure dans

---

<sup>1</sup> Celui-ci prévoit que « Les sources d'énergies renouvelables sont les énergies éolienne, solaire, géothermique, houlomotrice, marémotrice et hydraulique ainsi que l'énergie issue de la biomasse, du gaz de décharge, du gaz de stations d'épuration d'eaux usées et du biogaz ».

<sup>2</sup> *Foncier : le maillon faible ?*, rapport commandé par le SNAL, 19 avril 2007.

les six mois suivant la promulgation de la loi ? De surcroît, cette disposition va conduire à une majoration automatique des règles six mois après la promulgation de la loi puis, si la commune le décide, à un retour aux règles actuelles : est-il souhaitable, du point de vue de la stabilité juridique, qu'une règle soit modifiée trois fois de suite dans un délai aussi bref ? Enfin, votre rapporteur relève que la majoration des limites de hauteur ou de gabarit pourrait être potentiellement source de nombreux contentieux.

C'est pourquoi votre commission souhaite, tout en conservant l'esprit du texte, **inverser la procédure**, en permettant aux communes, sur délibération, de délimiter des secteurs dans lesquels les règles de construction pourront être majorées et ainsi conserver aux collectivités le rôle qui est le leur en matière de planification urbaine. En outre, la rédaction actuelle, qui limite la majoration à l'agrandissement de logements, ne permet pas d'ajouter d'étage supplémentaire dans les immeubles collectifs, sauf à construire des appartements en duplex.

C'est la raison pour laquelle l'**amendement** qui vous est proposé ajoute que les règles pourront être majorées pour l'agrandissement des bâtiments à usage d'habitation, ce qui inclut également les maisons, étant rappelé qu'en tout état de cause, la surface habitable nouvelle ne pourra pas être supérieure de 20 % à la surface existante.

S'agissant du II, votre commission souscrit également à l'objectif, tout en soulignant qu'un important travail de sensibilisation des maires à ce nouvel outil devra être effectué, le bilan d'application de la disposition similaire prévue par la loi ENL étant semble-t-il pour l'heure assez mince. En outre, il apparaît nécessaire de préciser que les délibérations déjà adoptées par les communes sur le fondement de l'actuel article L. 127-1 restent valables, et votre commission vous propose un **amendement** en ce sens ainsi qu'un **amendement** rédactionnel.

Enfin, votre commission juge peu opportun d'interdire aux communes de cumuler les majorations de COS relatives à la performance énergétique et au logement social. Elle rappelle en effet que l'article 5 du projet de loi de programme relatif à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement prévoit que « *L'État se fixe comme objectif la rénovation de l'ensemble du parc de logements sociaux. Pour commencer, dès avant 2020, les travaux sur les 800.000 logements sociaux dont la consommation annuelle d'énergie est supérieure à 230 kilowattheures d'énergie primaire par mètre carré ramèneront leur consommation annuelle d'énergie à des valeurs inférieures à 150 kilowattheures d'énergie primaire par mètre carré* ». Tel qu'il est rédigé, le IV de l'article 10 interdit de différencier entre du logement social « vertueux » sur le plan énergétique et énergétivore. En outre, il favorise la rénovation énergétique des logements privés au détriment des logements sociaux.

C'est pourquoi votre commission vous propose un **amendement** précisant que les communes peuvent utiliser les majorations prévues par les articles L. 127-1 et L. 128-1 mais uniquement dans la limite de 50 % fixée par l'article L. 127-1.

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

*Article 11*

(Articles 1<sup>er</sup> de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement et L. 300-6 du code de l'urbanisme)

**Réalisation de logements sur des terrains publics ayant valeur d'opérations d'intérêt national**

**Commentaire : cet article étend le champ d'application de la disposition permettant à l'Etat de recourir à la procédure d'opération d'intérêt national (OIN) pour la réalisation de logements sur des terrains publics.**

**I. Le droit existant**

Le **I de l'article 11** modifie l'article 1<sup>er</sup> de la loi ENL, qui a prévu que des décrets pouvaient, jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2010, délimiter des périmètres dans lesquels la réalisation de logements sur des biens appartenant à l'Etat ou à ses établissements publics présentait un caractère d'intérêt national. Cette qualification entraîne des conséquences juridiques certaines :

– les permis de construire délivrés pour la réalisation de logements le sont au nom de l'Etat ;

– celui-ci peut se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement dans les conditions prévues à l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme (voir ci-après) ;

– l'aliénation par l'Etat ou ses établissements publics de terrains situés dans ces périmètres en vue de la réalisation de logements est exclue du droit de préemption urbain.

Le **II de l'article 11** modifie l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme. Celui-ci prévoit que l'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements ainsi que les établissements publics d'aménagement d'Etat peuvent, après enquête publique, se prononcer,

par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement. Si cette déclaration ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable du schéma de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme, elle emporte immédiatement modification du plan local d'urbanisme (PLU).

## II. Le texte du projet de loi

Le I de l'article 11 étend le statut d'opération d'intérêt national à la réalisation de logements sur des terrains appartenant à des sociétés dont le capital est détenu majoritairement par l'Etat ou cédés par elles. En outre, il précise que les périmètres peuvent comprendre des immeubles appartenant à **d'autres personnes publiques ou privées** lorsqu'ils sont indispensables à la réalisation de l'opération.

Le II de l'article 11 lève une ambiguïté de l'actuel article L. 300-6 en précisant explicitement que la déclaration de projet peut être utilisée non seulement pour des actions ou opérations d'aménagement mais aussi pour des opérations de **construction**.

## III. La position de votre commission

Aucun décret n'a, pour l'heure, été pris sur le fondement de l'article 1<sup>er</sup> de la loi ENL depuis le 13 juillet 2006. Dans les quelques endroits où une telle opération était envisagée, des discussions avec les élus locaux se sont déroulées afin de l'éviter. La pratique a donc donné raison à votre rapporteur qui estimait dans son rapport de 2005 sur le projet de loi 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* »<sup>1</sup>. L'extension de cette disposition vise donc une hypothèse théorique dans laquelle une opération serait bloquée du fait que l'Etat n'est pas propriétaire de tous les terrains. D'après les informations fournies à votre rapporteur, aucune opération n'est actuellement envisagée et, si tel devait être le cas d'ici le 1<sup>er</sup> janvier 2010, il s'agirait de terrains relevant du programme national de mobilisation des terrains publics susmentionné et situés dans des communes faisant l'objet de constats de carence liés à l'application de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation. Votre commission vous propose d'adopter un **amendement** rédactionnel ainsi qu'un **amendement** de coordination à l'article L. 213-1 du code de l'urbanisme.

---

<sup>1</sup> Rapport n° 81 (2005-2006) de M. Dominique Braye, fait au nom de la commission des affaires économiques, déposé le 15 novembre 2005.

S'agissant du II de l'article 11, il évite le recours aux procédures habituelles de mise en révision ou de modification du plan local d'urbanisme, lorsque celui-ci ne permet pas la réalisation d'une opération. Il permet ainsi d'écourter de manière significative les délais de réalisation de programmes de logements. Votre commission vous propose d'adopter un **amendement** rédactionnel supprimant, à l'article L. 300-6 du code précité, la référence aux « établissements publics d'aménagement créés en application de l'article L. 321-1 », puisque ceux-ci sont déjà compris dans l'expression « l'Etat et ses établissements publics ».

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

#### *Article 12*

(Articles L. 332-9, L. 332-10 et L. 332-11 du code de l'urbanisme)

### **Convention de projet urbain partenarial**

**Commentaire : cet article vise à remplacer le programme d'aménagement d'ensemble (PAE) par une procédure contractuelle dénommée convention de projet urbain partenarial (PUP).**

#### **I. Le droit en vigueur**

##### **A. Les participations exigées des constructeurs**

Pour le financement des équipements liés aux constructions, on distingue :

– les participations **cumulables** avec la taxe locale d'équipement (TLE) : fiscales (taxe départementale des espaces naturels sensibles, taxe pour le financement des dépenses des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnemental, etc.) et non fiscales (participation pour raccordement à l'égout, participation pour voirie et réseaux, etc.) ;

– les participations **alternatives** à la taxe locale d'équipement.

Le régime de ces dernières doit permettre de déterminer le montant de la contribution des constructeurs sur des bases différentes de celles de la TLE, afin de mieux prendre en compte le coût réel des équipements à réaliser dans une zone ou un secteur de la commune à aménager. L'un des régimes est applicable dans les secteurs de la commune où un **programme d'aménagement d'ensemble** (PAE) est mis en œuvre, l'autre est constitué par

le régime des participations négociées dans les **zones d'aménagement concerté** (ZAC).

Jusqu'à la loi du 18 juillet 1985, les communes ne disposaient que de la procédure des ZAC, qui nécessite l'acquisition préalable de la plus grande partie des terrains à aménager et n'est pas adaptée aux opérations d'ampleur modeste. L'article L. 332-9 du code de l'urbanisme a créé une procédure beaucoup plus souple de financement de l'aménagement qui permet, comme la ZAC, de faire supporter le coût réel des équipements publics en tout ou partie par les principaux bénéficiaires de l'opération.

### **B. Le programme d'aménagement d'ensemble**

Un programme d'aménagement d'ensemble (PAE) vise à ouvrir une zone bien identifiée à l'urbanisation ou à procéder à sa rénovation ou, plus largement, à changer le parti d'aménagement préexistant. Cette **opération d'aménagement** se caractérise par l'importance des travaux d'équipement correspondants, sa complexité et ses incidences sur l'agencement du tissu urbain nécessitant et justifiant l'intervention de la collectivité publique. Du parti pris d'aménagement retenu dans le programme d'aménagement d'ensemble découle la définition d'un programme d'équipements publics.

Il ne s'agit donc pas d'une simple opération de **construction**, aussi importante soit-elle<sup>1</sup>, de vaste lotissement<sup>2</sup> ou d'un outil de financement d'équipements publics non induits par une opération d'aménagement<sup>3</sup>. Pour mémoire, l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme précise que les « *actions ou opérations d'aménagement ont pour objet de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, 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* ».

La commune ou l'EPCI peut instaurer la participation au PAE à condition d'avoir un véritable plan d'aménagement du secteur. La délibération doit comprendre :

– le **périmètre** du secteur d'aménagement, qui ne peut être localisé que dans les zones susceptibles d'être équipées en vue de leur aménagement, notamment les zones urbaines et à urbaniser des PLU, les secteurs constructibles délimités par les cartes communales et, en l'absence de document d'urbanisme, les parties actuellement urbanisées de la commune ;

– le **programme** des équipements publics : il peut s'agir d'équipements d'infrastructure (voirie et réseaux) ou de superstructure (locaux scolaires, sportifs, sociaux, culturels, etc.) : ils peuvent être situés à l'extérieur

---

<sup>1</sup> Voir la définition d'une opération d'aménagement donnée par CE, 28 juillet 1993, Commune de Chamonix Mont-Blanc.

<sup>2</sup> CE, 25 juin 2003, Commune de Saint-Jean-de-Boisseau c/ M. Périon.

<sup>3</sup> CE, 15 avril 1996, Epoux Maurice.

du PAE à condition de correspondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le secteur concerné ;

– le **coût prévisionnel** du programme d'équipements publics ;

– le **délai** de réalisation du programme des équipements publics : il doit être fixé en mois ou en années et ne peut être constitué par « l'achèvement de l'urbanisation attendue »<sup>1</sup>. En cas de non-respect, les constructeurs qui ont acquitté la participation peuvent exercer leur **droit de restitution** et dans les communes où la TLE existe, le remboursement est limité à la part excédant le montant de la taxe qui aurait dû normalement être payé<sup>2</sup> ;

– la **part** du coût du programme mis à la charge des constructeurs : la commune peut décider de prendre à sa charge une partie du coût et, si la capacité des équipements programmés excède les besoins du secteur, « *seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins peut être mise à la charge des constructeurs* » ;

– les **critères de répartition** de cette part entre les différentes catégories de construction : le plus souvent, les communes répartissent la part sur la base des surfaces hors œuvre nette autorisées, les critères pouvant aussi prendre en compte la destination des constructions (logements, locaux d'activités, etc.).

La délibération doit être affichée en mairie pendant un mois et il doit en être fait mention dans deux journaux régionaux ou locaux. L'absence de publicité prive de base légale la participation et le redevable peut réclamer le remboursement de la totalité des sommes qu'il a versées.

Le **fait générateur de la participation est constitué par la délivrance du permis de construire ou de la déclaration de travaux**. Son montant, résultant de l'application des critères de répartition fixés par la délibération, fait l'objet d'une prescription expresse dans l'arrêté d'autorisation. Elle est généralement exigée sous forme de contribution financière mais peut, avec l'accord du redevable, prendre la forme d'exécution de travaux ou de cession de terrains. Les **délais de recouvrement de la participation ne peuvent être décomptés qu'à partir du commencement des travaux de l'opération autorisée**. Aucun versement ne peut être exigé avant cette date.

### C. Les difficultés engendrées par la procédure du PAE

Bien qu'il permette de financer tout type d'équipements publics d'infrastructure, le PAE est resté peu utilisé. En décembre 2006, d'après les données communiquées par le ministère, 57 PAE seulement avaient été mis en place. En outre, ces programmes, situés en majorité dans des petites communes (71 % dans des communes de moins de 5.000 habitants), étaient

---

<sup>1</sup> CAA Paris, 21 mars 1996, commune de Fosses.

<sup>2</sup> CAA Lyon 27 décembre 2001, req. n° 97LY01939, commune de Saint-Victor.

très concentrés géographiquement, puisqu'on en comptait 21 en Rhône-Alpes, 8 en Languedoc-Roussillon et 4 en région PACA. L'Ile-de-France n'en comptait que 5. Enfin, 94 % des communes ayant institué un PAE étaient dotées d'un POS ou d'un PLU (67 % l'ayant institué en zone à urbaniser) et 6 % d'une carte communale. 53 % s'étendaient sur moins de 5 hectares et 66 % sur moins de 10 hectares.

Plusieurs raisons peuvent expliquer ce faible succès. En premier lieu, le PAE nécessite en principe le **préfinancement** de tout ou partie des équipements par la collectivité. Dans un secteur d'aménagement, la commune doit commencer, de sa propre initiative, à réaliser les équipements publics prévus, ou du moins ceux qui sont indispensables à une première viabilisation des terrains. Ces réalisations doivent attirer les constructeurs, qui viennent rembourser le coût des équipements grâce à la participation mise à leur charge. Seules des circonstances très favorables (construction très rapide du secteur et utilisation de la totalité de la surface hors œuvre nette résultant du COS) permettent de l'éviter. En conséquence, le recours au PAE **n'allège pas, en principe, les budgets des maîtres d'ouvrages publics.**

Au demeurant, l'utilisation de fait de la participation financière des constructeurs comme moyen de préfinancement des équipements publics est **illégal, même en cas d'accord du constructeur**<sup>1</sup>. L'article L. 332-10 du code de l'urbanisme précise en effet que la mise en recouvrement de la participation concernée ne peut intervenir **qu'à compter du début des travaux autorisés**, ce qui renforce l'insécurité financière pesant sur les collectivités territoriales.

Dans certains cas, les communes sont tentées d'utiliser la participation comme moyen de préfinancement et attendent donc que des constructeurs paient leur participation pour réaliser, grâce au financement ainsi dégagé, les équipements prévus. Or une telle pratique est dangereuse car la commune risque d'être prise de vitesse et peut être amenée à réaliser en bloc l'ensemble des équipements au dernier moment, avec l'obligation de devoir rembourser les sommes perçues si le programme n'a pas été réalisé avant l'échéance fixée par la délibération. En effet, une appréciation insuffisante par les services communaux des aléas économiques, techniques et financiers de l'opération entreprise ne peut justifier une prorogation du délai de réalisation des équipements publics<sup>2</sup>. En pratique, sur 50 PAE étudiés en 2006, les délais de réalisation des équipements étaient supérieurs à 5 ans dans 38 % des cas et supérieurs à 10 ans dans 44 % des cas.

En deuxième lieu, la détermination des équipements à faire financer par le PAE s'avère difficile dans la mesure où ces derniers profitent à la fois aux constructions situées à l'intérieur et à l'extérieur du périmètre. Or les équipements mis à la charge des constructeurs doivent correspondre aux besoins des futurs habitants ou usagers de ce périmètre, ce **qui exclut des**

---

<sup>1</sup> CAA Paris, 27 mars 1998, commune de Prunay-le-Temple.

<sup>2</sup> CAA Marseille 19 juin 2003, req. n° 01MA02603, commune d'Antibes.

**équipements qui ne peuvent être considérés comme directement ou uniquement induits par les besoins du secteur** : stade, local des pompiers, cimetière, etc<sup>1</sup>... Dans le cas où certains équipements sont susceptibles d'être utilisés par des habitants extérieurs au secteur d'aménagement, la légalité du PAE est subordonnée au calcul **d'un exact prorata des besoins du secteur**<sup>2</sup>, ce qui nécessite notamment une estimation correcte de l'importance du nombre des habitants attendus dans le périmètre du PAE<sup>3</sup>.

En troisième lieu, le conseil municipal doit indiquer avec une précision suffisante tant le coût et les conditions de réalisation du programme d'équipements publics que la part de ce coût destinée à être supportée par les constructeurs et, hormis dans l'hypothèse où l'urbanisation ne serait effectuée que par un seul constructeur, les critères permettant de déterminer le montant de la participation exigée de chacun d'eux. L'omission ou l'imprécision de l'un de ces éléments entache d'illégalité la délibération instituant le PAE et entraîne la décharge de participation des constructeurs<sup>4</sup>.

Or la fixation du critère de répartition du coût des équipements publics entre les différentes catégories de constructions est souvent hasardeuse car la commune n'a pas l'assurance qu'à long terme les constructions surtaxées financeront les constructions sous-taxées, et le PAE risque alors de se retrouver déficitaire. Ce principe de péréquation du coût du programme des équipements publics, exclusivement défini en fonction des caractéristiques des seules constructions autorisées, ne garantit pas en pratique aux communes le bénéfice d'une ressource ajustée au coût des équipements.

En outre, la commune doit respecter un certain nombre de principes. Il résulte en effet de la jurisprudence administrative que la participation PAE ne doit pas être **sans lien avec l'importance des constructions autorisées**. Ainsi, dès lors que la surface hors œuvre nette (SHON) a été retenue comme critère de calcul de la participation, l'assiette de cette participation sur la SHON potentielle de l'unité foncière d'assiette des constructions et non pas sur la seule SHON des constructions autorisées a été sanctionnée à de multiples reprises par le juge administratif<sup>5</sup>.

Enfin, les conditions de publicité sont strictement définies par la jurisprudence. En cas de défaut de publication régulière d'un programme d'aménagement d'ensemble, les sommes versées par les constructeurs doivent leur être remboursées intégralement<sup>6</sup>. Les modifications substantielles du PAE doivent faire l'objet des mêmes mesures de publicité. A défaut, le PAE

---

<sup>1</sup> CE 21 décembre 2007, req. n° 282.580, commune de Verneuil-l'Étang.

<sup>2</sup> CAA Lyon, 24 février 1994, req. n° 93-313, M. Malet.

<sup>3</sup> TA de Versailles, 15 mai 1990, Association de sauvegarde de Cernay-la-Ville et de ses environs- Association Les-Hauts-de-Bullion.

<sup>4</sup> CAA Marseille 29 octobre 1998, req. n° 96MA02753, commune de Pertuis.

<sup>5</sup> CAA Marseille, 6 juillet 2000, req. n° 94-1109, commune de Saint-Cannat ; CE 13 juillet 2006, req. n° 266.093, Commune de Montady c/M. Lopez.

<sup>6</sup> CAA Nantes 29 mars 2000, req. n° 98-813, société Newland.

modifié est inopposable aux constructeurs et la participation illégale indûment perçue doit leur être restituée<sup>1</sup>.

Ainsi, on constate un **déséquilibre** entre les obligations et les engagements respectifs des communes et des constructeurs, inhérent en particulier au fait que la collectivité doit s'engager à réaliser les équipements publics dans un délai déterminé (sans pouvoir conditionner ce délai à l'urbanisation effective du secteur concerné) alors qu'à l'inverse, les constructeurs ne sont tenus à aucun délai quant à la réalisation des travaux qui leur incombent.

En conséquence, il n'existe pas actuellement de procédure satisfaisante pour permettre à un aménageur privé de réaliser une opération d'aménagement complexe qui dépasse le cadre du lotissement. En dehors des ZAC qui ne peuvent être créées qu'à l'initiative d'une personne publique, aucun système contractuel n'est admis et le programme d'aménagement d'ensemble (PAE) est le seul mécanisme de financement. Or, le PAE **apparaît extrêmement complexe dans sa mise en œuvre et source d'une grande insécurité juridique tant pour les aménageurs que pour les communes.**

S'agissant des exemples européens, une récente étude de l'Association des études foncières<sup>2</sup> a mis en évidence trois types de processus d'urbanisation des terres agricoles ou naturelles :

– en Grande-Bretagne et en Belgique, l'initiative privée joue un rôle essentiel : les propriétaires fonciers ou des aménageurs privés prennent en charge l'urbanisation des terrains dans des zones définies par les autorités publiques ;

– en Espagne et en Suisse, l'initiative privée est utilisée mais structurée : les propriétaires fonciers sont organisés en assemblée et réalisent l'urbanisation de leurs terrains mis en commun, ce qui permet une urbanisation plus structurée du fait du remembrement des terrains ;

– aux Pays-Bas, en Allemagne et en France, la puissance publique est un acteur essentiel du processus d'urbanisation, qu'elle réalise et organise seule l'urbanisation des terres ou que des investisseurs privés définissent les projets d'urbanisation, la collectivité territoriale conservant le pouvoir d'initiative, de contrôle et d'approbation.

## II. Le texte du projet de loi

Le I de l'article 12 modifie les articles L. 332-9 et L. 332-10 du code de l'urbanisme afin d'instituer un dispositif contractuel calqué sur les ZAC pour développer l'urbanisme opérationnel d'initiative privée. **Ce faisant, il supprime le régime du PAE, prévu par ces articles.**

---

<sup>1</sup> CAA Lyon 8 juillet 2008, req. n° 06LY00916, commune d'Aubenas.

<sup>2</sup> La synthèse des politiques et outils fonciers de régulation et de contrôle en Europe face à l'extension urbaine, mars 2007, études de l'ADEF.

**L'article L. 332-9** crée la nouvelle procédure, qui s'appliquera dans les zones urbaines ou à urbaniser des PLU ou des documents d'urbanisme en tenant lieu<sup>1</sup>. Une convention de « projet urbain partenarial » (PUP) pourra prévoir le financement des équipements rendus nécessaires par une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction. Elle pourra être passée entre le ou les propriétaires de terrains, le ou les aménageurs, le ou les constructeurs et la commune ou l'EPCI compétent.

Les équipements propres mentionnés à l'article L. 332-15 sont exclus. La loi du 18 juillet 1985 a distingué les équipements publics des équipements propres, privés, qui appartiennent au maître d'ouvrage de l'opération et sont affectés aux besoins exclusifs de celle-ci<sup>2</sup>. En conséquence, le maître d'ouvrage contribue totalement à leur réalisation ou leur financement. Aux termes de l'article L. 332-1, ces équipements concernent les « *travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés* ».

Les deuxième et troisième alinéas du I précisent, comme pour le PAE, que :

– la convention ne pourra concerner que les équipements publics réalisés pour les besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre fixé par la convention ;

– lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins peut être prise en charge par la convention ;

– la convention fixe les délais de paiement, la participation pouvant être acquittée sous forme de contribution financière ou d'apports de terrains.

**L'article L. 332-10** prévoit que l'application de la convention exclut celle de la taxe locale de l'équipement, pendant un délai fixé par la convention qui ne peut excéder 10 ans.

Le **II de l'article 12** abroge, par coordination, l'article L. 332-11, puisque celui-ci concerne le régime du programme d'aménagement d'ensemble, qui est supprimé.

---

<sup>1</sup> C'est-à-dire les plans d'occupation des sols, les plans d'aménagement de zone et les plans de sauvegarde et de mise en valeur.

<sup>2</sup> Par exemple, une conduite d'alimentation en eau qui, compte tenu de ses dimensions, pourrait desservir d'autres bâtiments que celui qui fait l'objet du permis, ne peut être regardée comme un équipement propre : CAA Paris, 30 septembre 1997, Commune de Cormeilles-en-Parisis.

### III. La position de votre commission

Votre commission ne peut que se féliciter de la création d'un nouvel outil destiné à relancer l'urbanisme opérationnel. En effet, d'après le Conseil national de l'habitat, on constate depuis 2001 un blocage des opérations « organisées » dans les secteurs périurbains, accompagné d'une explosion de la construction diffuse : sur les 108.000 maisons construites en 2003, plus de 152.000 l'ont été en secteur diffus et 46.000 en lotissements. Les incertitudes juridiques qui entourent la réforme des concessions d'aménagement et la complexité d'utilisation des PAE entraînent aujourd'hui une certaine faillite de l'urbanisme opérationnel, attesté par le fait que 16 % des constructions de maisons individuelles seulement se font dans le cadre d'opérations groupées.

Le système contractuel proposé devrait, en pratique, assouplir les contraintes des communes en matière de délai et les inciter à recourir à cet outil. Votre commission juge à cet égard souhaitable que la commune conserve l'initiative dans cette procédure, conformément à son rôle en matière de planification urbaine. Elle regrette toutefois que l'utilisation du PUP soit limité aux communes dotées d'un PLU, alors même que le PAE pouvait être réalisé y compris dans les communes non dotées de document d'urbanisme.

C'est pourquoi elle vous propose un **amendement** étendant le champ d'application de l'article aux zones constructibles des cartes communales et aux secteurs actuellement urbanisés des communes, en l'absence de document d'urbanisme. Pour mémoire, 3.469 communes disposaient, au 1<sup>er</sup> janvier 2008, d'une carte communale, pour une population de 1,3 millions d'habitants. 90 ont engagé une procédure d'élaboration d'un PLU et 2.874 autres cartes communales sont en cours d'élaboration. L'élaboration de celles-ci concerne pour l'essentiel des communes de moins de 1.000 habitants.

Outre deux **amendements** rédactionnels, votre commission vous propose par ailleurs de maintenir, par un **amendement**, la possibilité pour les communes qui le souhaiteraient de recourir au PAE. Une telle disposition permet non seulement d'assurer le maintien des PAE existants mais aussi de ne pas priver les communes d'un outil qui, utilisé à bon escient, peut s'avérer efficace dans certains cas.

Par ailleurs, votre commission vous propose un **amendement** permettant d'acquitter la participation qui sera demandée dans le cadre du projet urbain partenarial par un apport de terrains **y compris bâtis**.

Enfin, votre rapporteur attire l'attention sur le rôle des associations foncières urbaines, que l'ordre des géomètres-experts a souligné lors de son audition. Celles-ci sont en effet soumises aujourd'hui à un régime complexe, notamment s'agissant de leur création, alors même qu'elles pourraient constituer un bon outil pour relancer les opérations d'aménagement.

Cette question dépasse toutefois, par son ampleur, le cadre de ce projet de loi, mais votre rapporteur souhaite qu'une réflexion s'engage sur ce sujet afin d'élaborer, le cas échéant, des propositions de modification.

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

### *Article 13*

(Article L. 123-5 du code de l'urbanisme)

## **Adaptation des règles d'urbanisme pour améliorer l'accessibilité des logements existants aux personnes handicapées**

**Commentaire : cet article autorise l'autorité compétente en matière de permis de construire à déroger aux dispositions du PLU lorsque des travaux sont nécessaires à l'accessibilité d'un logement existant aux personnes handicapées.**

### **I. Le droit existant**

L'article 50 de la loi du 13 décembre 2000, codifié à l'article L. 112-1 du code de l'urbanisme a prévu que des décrets fixent les conditions dans lesquelles sont **déduites** les surfaces de planchers supplémentaires nécessaires à l'aménagement et à l'amélioration de l'habitabilité des logements destinés à l'hébergement des personnes handicapées. Six ans après, en 2006, un décret<sup>1</sup> a prévu, dans son article 10, de compléter les déductions de surface prévues par l'article R. 112-2 du code de l'urbanisme, en précisant que la surface hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction, notamment, **d'une surface forfaitaire de cinq mètres carrés par logement** respectant les règles relatives à l'accessibilité intérieure des logements aux personnes handicapées. L'article 13 de ce décret a prévu que l'article 10 s'appliquerait à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2007.

### **II. Le texte du projet de loi**

L'article 12 permet au maire de déroger à une ou plusieurs règles du PLU pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité d'un logement

---

<sup>1</sup> Décret n° 2006-555 du 17 mai 2006 relatif à l'accessibilité des établissements recevant du public, des installations ouvertes au public et des bâtiments d'habitation et modifiant le code de la construction et de l'habitation.

existant aux personnes handicapées. Cette disposition devrait permettre d'accorder des autorisations de construire dépassant par exemple le coefficient d'occupation des sols ou la hauteur, qui seraient illégales au regard des règles du PLU. L'exposé des motifs précise que le décret en Conseil d'Etat prévoira que le maire recueille l'avis de la commission d'accessibilité pour vérifier que la dérogation est indispensable pour améliorer l'accessibilité aux personnes handicapées. D'après les informations fournies à votre rapporteur, ce décret donnera également des précisions concernant la procédure à suivre par les demandeurs, qui sera dérogatoire par rapport au droit commun : pièces à fournir en complément de la demande de dérogation, possibilité pour le maire de demander des pièces supplémentaires, non-délivrance d'un permis tacite, etc.

Le décret du 8 mars 1995<sup>1</sup> a prévu la création par arrêté préfectoral, dans chaque département, d'une **commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité**. Celle-ci, qui a vu ses modalités de fonctionnement modifiées en 2006<sup>2</sup> est compétente pour donner des avis à l'autorité investie du pouvoir de police administrative relatifs à la sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public et les immeubles de grande hauteur, à l'accessibilité aux personnes handicapées, aux dérogations à certaines règles de prévention d'incendie et d'évacuation des lieux de travail, à l'homologation des enceintes destinées à recevoir certaines manifestations sportives, etc. De manière générale, ces avis ne lient pas l'autorité de police sauf dans le cas où des dispositions réglementaires prévoient un avis conforme. Dans le cas présent, le décret prévoira un avis simple, le maire conservant sa compétence décisionnelle pour délivrer ou non le permis de construire.

### III. La position de votre commission

Votre commission se félicite de cette disposition, dans la mesure où il est fréquent que les personnes handicapées aient besoin d'aménagements ou d'une surface supplémentaire que les PLU n'autorisent pas nécessairement. Cette disposition devrait donc simplifier la vie quotidienne des personnes handicapées et les protéger notamment de contentieux potentiellement lourds sur les plans psychologique et financier.

Votre rapporteur tient ensuite à préciser que la notion d'accessibilité **inclut celle d'habitabilité**, puisqu'aux termes de l'article R. 111-18-6 du code de la construction et de l'habitation, « *Est considéré comme accessible aux personnes handicapées tout bâtiment ou aménagement permettant à un habitant ou à un visiteur handicapé, avec la plus grande autonomie possible,*

---

<sup>1</sup> Décret n° 95-260 du 8 mars 1995 relatif à la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité.

<sup>2</sup> Décret n° 2006-1089 du 30 août 2006 modifiant le décret n° 95-260 du 8 mars 1995 relatif à la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité.

*de circuler, d'accéder aux locaux et équipements, d'utiliser les équipements, de se repérer et de communiquer ».*

Votre commission vous propose un **amendement** tendant à préciser que les dérogations pourront être accordées aux règles d'un PLU mais aussi de tout « document d'urbanisme en tenant lieu », ce qui inclut les plans d'occupation des sols, les plans d'aménagement de zone et les plans de sauvegarde et de mise en valeur.

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

*Article 14*

(Article 14 de la loi n° 2003-710 du 1<sup>er</sup> août 2003)

**Extension des interventions de l'ANRU  
aux structures d'hébergement et de transition**

**Commentaire : cet article donne à l'ANRU la possibilité de financer des opérations de construction ou d'acquisition de structures d'hébergement ou de logements de transition.**

**I. Le droit en vigueur**

En application de l'article 14 de la loi du 1<sup>er</sup> août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, l'ANRU a la possibilité d'accorder des subventions pour financer la construction ou l'acquisition, suivie ou non de travaux d'amélioration, de logements locatifs sociaux mais aussi pour procéder à des opérations de réhabilitation de logements sociaux existants. Dans ce cadre, ces subventions sont soumises aux mêmes conditions que les aides de l'Etat, même si l'agence a la possibilité, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, de les majorer, d'en modifier l'assiette ou les conditions de versement.

**II. Le texte du projet de loi**

Afin d'étendre les missions de l'ANRU au financement d'opérations dans lesquelles sont insérées des structures d'hébergement ou de transition, dans le cadre d'opérations de rénovation urbaine, l'article 14 propose de lui ouvrir la possibilité de financer des structures d'hébergement, des établissements ou logements de transition, des logements-foyers ou des

résidences hôtelières à vocation sociale. L'exposé des motifs du projet de loi précise que de telles interventions présenteraient un caractère ponctuel.

### **III. La position de votre commission**

Votre commission vous présente un **amendement rédactionnel** sur cet article.

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

#### *Article 15*

(Article 31 du code général des impôts)

### **Recentrage des mécanismes d'amortissement fiscal en faveur des investissements locatifs sur les marchés immobiliers tendus**

**Commentaire :** cet article procède à un recentrage des amortissements « Robien » et « Borloo » sur les marchés immobiliers présentant des tensions locatives.

#### **I. Bilan des régimes « Robien » et « Borloo »**

##### **A. Présentation des dispositions fiscales**

Instauré par la loi du 2 juillet 2003 « urbanisme et habitat »<sup>1</sup>, le régime d'amortissement « Robien »<sup>2</sup> est un dispositif de promotion des investissements locatifs dont la création répondait, à l'époque, à la nécessité de relancer un mouvement de production de logements locatifs privés à une période où l'offre neuve de tels logements s'était affaiblie. Ses modalités fiscales ont été revues à l'occasion de la discussion de la loi ENL, qui a, dans le même temps, créé un nouveau régime, dit « Borloo populaire », pour encourager la production de logements privés à destination des ménages sous plafonds de ressources.

---

<sup>1</sup> Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 relative à l'urbanisme et à l'habitat.

<sup>2</sup> Dispositif qui succède à l'amortissement « Périssol » et à l'amortissement « Besson ».

### **L'amortissement « Robien recentré »**

Depuis l'entrée en vigueur de la loi ENL, l'amortissement « Robien » continue à concerner tout logement acquis neuf ou en l'état futur d'achèvement, tout logement acquis ainsi que tout logement ancien ne satisfaisant pas aux caractéristiques de décence et faisant l'objet de travaux de réhabilitation permettant au logement d'acquies des performances techniques voisines de celles d'un logement neuf. Depuis cette date, **il permet au contribuable d'amortir désormais 6 % du prix d'acquisition du logement pour les sept premières années et 4 % de ce prix pour les deux années suivantes**<sup>1</sup>. Pour les opérations de réhabilitation de logements anciens, la déduction au titre de l'amortissement est calculée sur le prix d'acquisition des locaux augmenté du montant des travaux de transformation.

Le bénéfice de l'amortissement est subordonné à une option qui doit être exercée lors du dépôt de la déclaration des revenus de l'année d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure. Cette option est irrévocable pour le logement considéré et comporte l'engagement du propriétaire de louer le logement nu pendant au moins neuf ans à usage d'habitation principale à une personne autre qu'un membre de son foyer fiscal. Cette location doit prendre effet dans les douze mois qui suivent la date d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition. Cet engagement prévoit, en outre, que le loyer ne doit pas excéder un plafond fixé par décret.

### **Le « Borloo populaire »**

Ce régime consiste en une déduction forfaitaire fixée à 30 % des revenus fonciers, associée au dispositif d'amortissement « Robien » avec les mêmes taux d'amortissement au cours de la période de neuf ans. Contrairement au régime Robien, les locataires du logement faisant l'objet de ce régime doivent disposer de revenus inférieurs à des plafonds<sup>2</sup> fixés par décret et révisés chaque année au 1<sup>er</sup> janvier, en fonction de l'évolution annuelle du salaire minimum de croissance.

---

<sup>1</sup> Avant la loi ENL, l'investisseur avait la possibilité d'amortir 8 % du prix d'acquisition du logement pendant cinq ans, puis 2,5 % pendant les quatre années suivantes. A l'issue de cette première phase, l'investisseur avait la possibilité, si la condition de loyer était toujours respectée, de poursuivre l'amortissement pendant deux périodes triennales à un taux de 2,5 %.

<sup>2</sup> Est pris en compte le revenu fiscal de référence pour le calcul de l'impôt sur le revenu établi au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la signature du contrat de location.

<i>Plafonds (€) applicables aux baux signés en 2008</i>	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Composition du foyer locataire				
Personne seule	42 396	31 491	28 867	28 672
Couple	63 362	46 245	42 392	38 538
Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge	76 165	55 363	50 750	46 136
Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	91 234	67 002	61 419	55 835
Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	108 003	78 640	72 087	65 533
Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	121 533	88 706	81 314	73 922
Majoration par personne à charge supplémentaire à partir de la cinquième	+ 13 545	+ 10 075	+ 9 235	+ 8 395

Contrairement à l'amortissement Robien, l'engagement de location dans ce cadre peut être suspendu, à l'issue d'une période de location d'au moins trois ans, pour mettre le logement à la disposition d'un ascendant ou descendant du contribuable. Pendant la période de mise à disposition du logement, le contribuable ne bénéficie pas de la déduction au titre de l'amortissement. Cette période de mise à disposition du logement, qui ne peut excéder neuf ans, n'est pas prise en compte pour la durée de location minimale de neuf ans. **En outre, les plafonds de loyers du « Borloo » sont inférieurs de 20 % à ceux du « Robien ».** A l'issue de la période de neuf ans, le contribuable a la possibilité de prolonger son engagement sur deux périodes triennales et à un taux d'amortissement fixé à 2,5 %, lui permettant ainsi d'amortir jusqu'à 65 % de la valeur du bien.

### **Le zonage géographique**

A la suite du vote de la loi « urbanisme et habitat », l'arrêté du 19 décembre 2003 a procédé au classement des communes françaises en trois zones (A, B et C), en fonction des tensions locatives observées sur les marchés de l'habitat. Les plafonds de loyer dépendent alors de la localisation de l'investissement locatif au regard de ces trois zones, puisqu'ils sont plus élevés dans les zones tendues. Schématiquement, la zone A regroupe l'agglomération parisienne, la Côte-d'Azur et le Genevois français, la zone B les agglomérations de plus de 50.000 habitants et la zone C le reste du territoire. A l'occasion des modifications introduites par la loi ENL et la création du « Borloo populaire », l'arrêté du 10 août 2006 a procédé à la division de la zone B en deux zones distinctes, B1 et B2, afin de mieux prendre en compte la réalité des différents marchés de l'habitat. De manière schématique, la zone B1 regroupe 23 agglomérations de plus de 250.000 habitants, la « grande couronne » parisienne, quelques agglomérations où le marché est tendu (Annecy, Bayonne, etc.), le pourtour de la Côte-d'Azur, les départements d'outre-mer et la Corse. La zone B2 inclut quant à elle les autres agglomérations de plus de 50.000 habitants, les autres zones frontalières ou littorales tendues et les limites de l'Île-de-France. Pour les baux conclus en 2008, les plafonds s'établissent comme indiqués dans le tableau ci-dessous.

€/m <sup>2</sup>	<b>Zone B</b>	<b>Zone B1</b>	<b>Zone B2</b>	<b>Zone C</b>
Robien classique	21,02	14,61	14,61	10,51
Robien recentré	21,02	14,61	11,95	8,76
Borloo populaire	16,83	11,69	9,56	7,01

Ces plafonds sont relevés chaque année au 1<sup>er</sup> janvier, dans la même proportion que la variation de l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE.

### **L'avantage fiscal accordé à l'investisseur**

Dans le cadre de ces régimes fiscaux, l'amortissement se cumule aux charges réelles du logement. Cet ensemble vient en déduction des loyers perçus, ce qui permet au contribuable de ne pas générer d'impôts au titre des revenus tirés de la location. Le « Borloo populaire » offre au surplus un avantage supplémentaire de 30 % d'abattement forfaitaire sur les revenus bruts. Le « déficit foncier » ainsi produit est alors déductible du revenu imposable, dans la limite de 10.700 euros par an. Le contribuable bénéficie, par diminution de son revenu net imposable, d'une réduction d'impôt, proportionnelle au montant de l'investissement et au taux d'imposition du contribuable. Selon les évaluations faites par les professionnels du secteur, pour une acquisition effectuée à 100 % par endettement et pour un contribuable ne disposant pas d'autres revenus fonciers, les contribuables imposés au taux marginal d'imposition (TMI) de 5,5 % pourront, au

maximum, réduire leur impôt sur le revenu de 589 euros par an, de 1.498 euros s'ils se situent au TMI de 14 %, de 3.210 euros pour un TMI de 30 % et de 4.280 euros pour un TMI de 40 %. Au total, le dispositif permet donc d'amortir 50 % de la valeur du bien immobilier sur la période de neuf ans pour le Robien recentré et entre 50 et 65 % pour le « Borloo populaire ».

**Compte tenu des paramètres de calcul de l'avantage fiscal, ces régimes favorisent donc la construction de logements dont la taille ne répond pas nécessairement aux besoins des marchés locaux de l'habitat dans lesquels ils sont implantés mais à une logique d'optimisation fiscale, en fonction du taux d'imposition du contribuable. Au surplus, la limitation à 10.700 euros du déficit foncier ne favorise pas non plus la construction de « grands logements ».**

### **B. Les effets de ces dispositifs sur les marchés de l'habitat**

A plusieurs reprises, les parlementaires ont demandé à pouvoir bénéficier d'une évaluation et d'un bilan des effets de ces dispositifs sur les marchés locaux de l'habitat, compte tenu du nombre important de logements faisant l'objet de ces régimes d'amortissement et de la dépense fiscale engagée. En effet, très rapidement, il a été mis en évidence que le « Robien », bien qu'ayant permis de relancer une dynamique de construction de logements locatifs, ne favorisait pas le développement d'une offre locative adaptée aux besoins réels des différents marchés de l'habitat, saturant même certains marchés au-delà de ces besoins avec pour conséquence une vacance de ces logements.

En vertu de la loi de finances pour 1999, le Gouvernement était tenu de fournir un rapport d'évaluation sur les régimes d'amortissement au plus tard le 15 septembre 2004, délai repoussé au 15 septembre 2006 avec le vote de la loi « urbanisme et habitat » puis au 15 septembre 2007 avec celui de la loi ENL. Ce rapport a en définitive été transmis au Parlement en février 2008.

#### **Les grands enseignements du bilan fait par le Gouvernement**

Centré sur les effets des dispositifs entrés en vigueur avant l'application de la loi ENL, ce rapport se focalise plus particulièrement sur les régimes de promotion des logements neufs, qui concentrent la plus grande part des logements aidés et donc de la dépense fiscale.

D'après la Fédération des promoteurs-constructeurs, de 1998 à 2005, environ 471.000 logements ont été vendus par les promoteurs sous le bénéfice d'un régime d'avantage fiscal, soit 48 % des ventes totales. Toujours selon la même source, 54.000 logements, dédiés au « Robien », auraient été vendus en 2003, 62.000 en 2004 et 68.600 en 2005.

Le rapport met notamment en évidence le coût élevé pour les finances publiques de ces dispositifs puisque la dépense fiscale par logement évolue dans une fourchette comprise entre 16.900 et 25.000 euros en Île-de-France et entre 15.700 et 23.000 euros en province (selon la durée de l'engagement). Au total, d'après les évaluations fournies par le Gouvernement lors de la discussion du projet de loi de finances pour 2008, le coût total pour les finances de l'ensemble

des régimes d'aide aux investissements locatifs se serait élevé, cette année, à 836 millions d'euros, en progression de 26 % par rapport à l'année 2007.

Sur le plan géographique, la plus grande partie des investissements locatifs sont orientés vers les régions Île-de-France, Pays-de-la-Loire et Rhône-Alpes. A elles trois, ces régions ont ainsi drainé plus de 40 % des investissements en 2005. S'agissant de la taille des logements construits sous ces régimes, il est fait valoir que ceux-ci comprennent en moyenne trois pièces. Les studios représentent 8 % des logements, les deux pièces 32 %, les trois pièces 26 %, les quatre pièces 20 % et les cinq pièces et plus 14 %. A ce titre, le rapport met néanmoins en évidence qu'en moyenne les logements acquis par les investisseurs présentent une surface inférieure à celle des logements des accédants à la propriété<sup>1</sup>. Enfin, le rapport met également l'accent sur le fait que les investissements locatifs sont moins concentrés dans les zones où la tension du marché est forte que les logements acquis par les accédants.

Les résultats de ce bilan et les observations faites par de nombreux élus locaux, qui voient se construire sur le territoire de leur commune des logements ne répondant pas nécessairement aux besoins locaux, militent donc en faveur d'un recentrage des systèmes d'amortissement sur les zones géographiques connaissant les tensions immobilières les plus importantes.

## II. Le texte du projet de loi

● En conséquence de ces observations, le **paragraphe I** modifie les régimes d'amortissement « Robien » et « Borloo » et amende, à cet effet, le *h* du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts.

Ces dispositions prévoient qu'à compter du lendemain de la publication du nouveau classement des communes françaises par zone, lequel sera défini par arrêté ministériel, seuls les logements acquis ou construits dans des communes situées dans des zones du territoire, définies par décret, dans lesquelles le marché présente des tensions immobilières, pourront bénéficier de ces deux régimes d'amortissement fiscal. Au surplus, **ce classement, établi par arrêté conjoint des ministres du budget et du logement, devra être révisé au moins tous les trois ans afin de tenir compte des évolutions locales des différents marchés immobiliers**, évolution du droit dont votre commission se félicite.

D'après les informations fournies à votre rapporteur, le décret devrait définir pour sa part quelles sont les zones qui se caractérisent par des tensions immobilières. Il devrait s'agir des zones A, B1 et B2. Pour des raisons juridiques tenant à l'utilisation de la zone C dans d'autres dispositifs, il n'est pas proposé de supprimer cette zone mais de supprimer le bénéfice de l'amortissement fiscal pour les logements construits ou acquis dans cette zone. Selon les premiers éléments d'information disponibles, certaines agglomérations devraient être déclassées, en totalité, de la zone B2 à la

---

<sup>1</sup> La taille moyenne des logements acquis par les investisseurs diffère selon les sources et oscille entre 40 et 65 mètres carrés.

zone C, notamment celles qui présentent à la fois un faible niveau de tension du marché immobilier et un excès d'offre locative privée neuve.

La faiblesse du niveau de tension du marché immobilier est identifiée à partir de plusieurs indicateurs statistiques : niveau des prix de l'ancien, niveau des loyers privés de marché lorsqu'ils sont disponibles, niveau des prix des appartements neufs, taux de mobilité dans le parc social, part des ménages avec un taux d'effort élevé. L'excès d'offre locative privée est analysé à partir, d'une part, des résultats des expertises réalisées par les différents réseaux professionnels, d'autre part, de l'évolution de la production et des prix des appartements neufs depuis 2000.

**Entre 20 et 40 agglomérations devraient être concernées. Certaines agglomérations de zone B1 pourraient également être partiellement ou totalement déclassées en zone B2.**

Dans les bassins d'emploi présentant un niveau de tension du marché immobilier élevé, défini selon les mêmes critères, certaines communes -en bordure d'agglomérations situées en zone A ou B1 ou en zone littorale et frontalière- seront reclassées de la zone C à la zone B2. Il s'agit notamment de communes rurales de l'arrière-pays méditerranéen, dont les niveaux de prix sont très élevés et qui étaient jusqu'à présent en zone C, et d'autres communes dans des situations analogues sur le reste du territoire et en particulier en zone littorale.

● Le **paragraphe II** supprime quant à lui, à compter du lendemain de la publication du nouveau classement des communes par zone, le régime d'amortissement fiscal spécifique pour les logements construits en zone de revitalisation rurale (ZRR).

Créé par l'article 100 de la loi « DTR »<sup>1</sup>, ce régime permet à un investisseur de bénéficier des dispositions du « Robien » et d'une déduction forfaitaire de ses revenus locatifs majorée à 26 %. Ce dispositif, intégré dans le projet de loi dès son adoption en conseil des ministres, poursuivait un objectif de redynamisation de l'offre locative dans ces zones, souvent dépourvues de parc locatif privé.

Une telle suppression répond, selon les arguments exposés par le Gouvernement, à une logique de recentrage des régimes d'incitation aux investissements locatifs sur les marchés immobiliers présentant des tensions. Or, de telles tensions sont, par définition, absentes dans les ZRR.

### **III. La position de votre commission**

Votre commission partage totalement l'objectif de recentrage des régimes d'aide aux investissements locatifs sur les marchés de l'habitat les plus tendus. De même, elle se félicite de la clause de révision triennale du zonage qui sera de nature à en permettre une évolution adaptée à la réalité des

<sup>1</sup> Loi n° 2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux.

tensions locatives. Pour ces raisons, elle ne vous présente, sur le **paragraphe I**, qu'un **amendement de nature rédactionnelle**.

En revanche, votre commission est plus réservée sur la suppression de l'avantage fiscal supplémentaire accordé aux investisseurs qui acquièrent ou font construire des logements locatifs dans les zones de revitalisation rurale. Au regard du caractère récent de ce mécanisme et de son coût limité pour les finances publiques, votre commission estime que ce dispositif constitue l'un des rares outils incitatifs pour favoriser la production de logements dans les ZRR. Au surplus, dans la mesure où l'adoption du paragraphe I se traduira par la suppression des avantages fiscaux accordés aux investissements locatifs réalisés en zone C, ce régime de majoration de la déduction forfaitaire ne trouverait à s'appliquer que dans les ZRR situées en zone B1 ou B2, ce qui limite d'autant le coût pour le budget de l'Etat. **Dans ces conditions, votre commission vous soumet un amendement de suppression du paragraphe II.**

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

#### *Article 16*

(Articles 278 *sexies* et 284 du code général des impôts)

#### **Extension des avantages fiscaux du « Pass-Foncier » aux logements collectifs**

**Commentaire : cet article propose d'étendre le bénéfice de la TVA à 5,5 % aux logements en accession sociale à la propriété éligibles au dispositif du Pass-Foncier situés dans des immeubles collectifs à usage d'habitation.**

#### **I. Le droit en vigueur**

Le Pass-Foncier a été créé par une convention signée entre l'Etat et l'UESL le 20 décembre 2006<sup>1</sup>. **Ce dispositif permet le portage foncier, sans coût immédiat significatif pour les ménages, durant toute la phase de remboursement des prêts souscrits pour la construction du logement, dans la limite de 25 ans.** Les ménages se voient offrir la possibilité d'acquérir leur

---

<sup>1</sup> Convention du 20/12/06 relative au développement de l'accession sociale par portage foncier.

logement **en deux temps** en différant l'acquisition du foncier après celle du bâti. Pour les opérations de construction individuelles, le mécanisme repose sur un système de bail à construction puisque le collecteur financier du 1 % logement instruisant le dossier du ménage (CIL ou CCI) se rend acquéreur du terrain et conclut, au bénéfice des accédants, un bail à construction assorti d'une promesse de cession du terrain au plus tard avant la date d'expiration du bail. La durée minimale du bail est de 18 ans et ne peut être inférieure à la durée du prêt le plus long souscrit pour le financement du bâti.

Limitée dans un premier temps aux seules opérations de construction individuelles, la convention du 27 septembre 2007 a ensuite élargi les prêts Pass-Foncier aux opérations de logements collectifs. Pour de telles acquisitions, en raison de l'impossibilité de distinguer, pour chaque copropriétaire, la part du foncier attachée à son lot, **le collecteur se porte acquéreur de la nue-propriété du lot de copropriété**, l'usufruit étant acquis par l'accédant, celui-ci bénéficiant en outre d'une option d'achat sur la nue-propriété à toute date de sa convenance.

Deux types d'opérations ont été visés par la convention Etat/UESL du 20 décembre 2006 :

– les **opérations dites « accédants »**, qui ont vocation à représenter la majoration des constructions bénéficiant du Pass-Foncier, pour lesquelles la décision d'octroi est prise par le collecteur du 1 % et qui concernent toute opération d'acquisition ou de construction d'un logement individuel collectif ou neuf ;

– les **opérations dites « fléchées »**, financées à l'aide d'un prêt social de location-accession (PSLA), ayant fait l'objet d'un agrément par un comité regroupant des représentants de l'Etat, de la Caisse des dépôts et consignations (CDC) et de l'UESL, après avis de la direction régionale de la CDC. Ce comité signe avec l'organisme promoteur un bail à construction par parcelle avec une promesse de cession du foncier au terme du bail à construction sous condition suspensive du paiement du prix afférent au terrain. A la levée d'option du locataire-accédant, les droits réels sur le bâti sont cédés à l'accédant qui devient aussi le bénéficiaire de la promesse de cession du terrain.

Au titre de la même convention, un engagement annuel de distribution de prêts Pass-Foncier a été fixé, dans le respect d'un plafond de 20.000 logements par an sur une durée de quatre ans<sup>1</sup> et le montant maximum des opérations prises en charge varie, en fonction des zones du territoire concernées, de 30.000 à 50.000 euros pour les opérations « accédants », et de 20.000 à 30.000 euros pour les opérations fléchées.

**Peut bénéficier du Pass-Foncier tout ménage**, quelle que soit sa situation sociale ou professionnelle, salarié d'une entreprise assujettie ou non à la PEEC, **répondant à un certain nombre de critères**. Il doit tout d'abord

---

<sup>1</sup> A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2007.

être **primo-accédant** de sa résidence principale, au sens des dispositions du code général des impôts prévues pour le prêt à taux zéro, c'est-à-dire n'avoir pas été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux dernières années.

En outre, **l'opération**, pour être éligible, **doit faire l'objet d'une aide à l'accession sociale à la propriété, sous forme de subvention ou de bonification de prêt, attribuée par une ou plusieurs collectivités territoriales, ou par un groupement de collectivités territoriales**, du lieu d'implantation du logement.

Montant par logement		Zone A	Zone B	Zone C
Aide de la collectivité locale	Minimum pour 3 personnes et moins	4000 €	3000 €	3000 €
	Minimum pour 4 personnes et plus	5000 €	4000 €	4000 €
Pass-Foncier	Maximum (opérations accédants)	50 000 €	40 000 €	30 000 €

Enfin, les ménages doivent disposer de revenus fiscaux<sup>1</sup> inférieurs aux plafonds d'éligibilité au PSLA, dont les montants, à partir du 1<sup>er</sup> avril 2007, ont été fixés par l'arrêté du 27 mars 2007<sup>2</sup>.

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Zone A	Zones B et C
1	27 638 €	23 688 €
2	35 525 €	31 588 €
3	40 488 €	36 538 €
4	44 425 €	40 488 €
5 et plus	48 363 €	44 425 €

L'instruction des dossiers des demandeurs éligibles fait l'objet d'une analyse de recevabilité juridique et financière, notamment par l'Agence départementale d'information pour le logement (ADIL). L'opération fait, pour sa part, l'objet d'une évaluation du prix du foncier et des coûts de construction par un expert indépendant, dont les frais, inclus dans le montant du Pass-Foncier, sont pris en charge par le collecteur instruisant le dossier.

<sup>1</sup> Revenus fiscaux de référence, au sens du 1° du IV de l'article 1417 du code général des impôts.

<sup>2</sup> Arrêté du 27 mars 2007 modifiant l'arrêté du 2 décembre 2005 relatif aux plafonds de ressources des ménages prévus à l'article R. 331-76-5-1 du code de la construction et de l'habitation pour les opérations de location-accession à la propriété immobilière.

S'agissant des opérations dans le secteur individuel, une fois remboursé le prêt principal souscrit pour la construction de la maison, le ménage a la possibilité de décider de devenir pleinement propriétaire du terrain en payant le prix convenu dans le bail à construction<sup>1</sup>, ou de demander la prolongation du bail à construction sur une durée maximale de quinze ans, moyennant le paiement d'un loyer<sup>2</sup> permettant de payer le prix du terrain. Au terme de cette prolongation, le ménage devient le propriétaire du terrain.

S'agissant des opérations dans le secteur collectif, l'accédant usufruitier peut, à l'issue du portage lever l'option d'achat de la nue-propriété du lot de copropriété avec paiement comptant. Le prix de vente de la nue-propriété est alors indexé dans les mêmes conditions que pour le bail à construction. Il peut également acquérir la nue-propriété avec paiement fractionné du prix de vente, sur une durée maximale de quinze ans. Au cours de cette période, l'accédant a toutefois la possibilité de verser à tout moment la totalité du prix de vente.

**Tout au long de la phase d'acquisition du bâti, les ménages bénéficiaires d'un Pass-Foncier dans le cadre d'une « opération accédant » se voient proposer une garantie de rachat de leur logement ainsi qu'une garantie de relogement en cas d'impayés de plus de trois mensualités de remboursement du prêt principal souscrit pour la construction.** Dans le cadre des opérations « fléchées », les ménages titulaires d'un Pass-Foncier bénéficient de la sécurisation associée au PSLA<sup>3</sup>.

A la suite de la signature de la convention du 20 décembre 2006, deux modifications successives de la législation ont été nécessaire pour rendre ce dispositif totalement opérationnel. D'une part, la loi du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale (DALO)<sup>4</sup> a inséré un article L. 313-26-1 dans le CCH disposant qu'en cas de cession du logement pendant la phase de portage foncier, le bail à construction ne peut être cédé qu'en totalité et qu'avec l'accord du titulaire du bail, cet accord étant de droit si le nouveau propriétaire répond aux critères d'éligibilité du Pass-Foncier. A défaut, l'accord du titulaire du bail n'est accordé que si l'acquéreur s'acquitte d'un loyer périodique fixé par le contrat de bail ou lève l'option de la promesse de vente afférente au terrain, dans les conditions prévues par le bail à construction et dans un délai maximal de trois mois à compter de la date de cession.

---

<sup>1</sup> Le prix est indexé au taux de 1,5 % chaque année si l'accédant est salarié d'une entreprise du secteur privé assujettie à la PEEC. Dans le cas inverse, il est indexé sur l'inflation dans une fourchette comprise entre 2 % et 4,5 %.

<sup>2</sup> Dont le montant est égal à la mensualité d'un prêt aux meilleures conditions de marché sur quinze ans.

<sup>3</sup> Pour des explications plus approfondies, votre rapporteur renvoie à la lecture de son commentaire de l'article 17.

<sup>4</sup> En son article 29.

Puis, dans le cadre de la discussion du projet de loi de finances rectificatif (PLFR) pour 2007, le Gouvernement a proposé d'accorder au Pass-Foncier des avantages fiscaux permettant d'en dynamiser la distribution. Dans la version du projet de loi initial, il était ainsi proposé de donner à ces opérations le bénéfice du taux réduit de TVA à 5,5 % et d'une exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pendant quinze ans. **Ces avantages fiscaux trouvaient à s'appliquer, dans le projet de loi initial, aux opérations individuelles et collectives.**

Toutefois, au cours de la discussion dans les deux assemblées, des critiques ont été émises sur la complexité du dispositif<sup>1</sup>, sur sa lisibilité pour les bénéficiaires potentiels et sur l'opportunité de conférer des avantages fiscaux à ces opérations. En définitive, le législateur a décidé **de limiter ces avantages au seul bénéfice du taux réduit de TVA**, supprimant en conséquence l'exonération temporaire de TFPB, **d'en réduire le champ aux opérations d'accession individuelles**<sup>2</sup> et enfin de limiter l'application de la mesure aux opérations « engagées » jusqu'au 31 décembre 2009, une évaluation devant être réalisée avant cette date pour juger de l'opportunité de prolonger cette incitation fiscale.

Dans le prolongement de la promulgation de la loi de finances rectificative pour 2007, un décret<sup>3</sup> et une instruction fiscale<sup>4</sup> ont précisé les conditions d'application du taux réduit de TVA pour les opérations d'accession bénéficiant du Pass-Foncier.

## II. Le texte du projet de loi

Afin de rétablir une égalité de traitement fiscal entre les opérations individuelles et collectives, l'article 16 du projet de loi propose d'élargir le bénéfice de la TVA à 5,5 % aux logements collectifs acquis au moyen d'un Pass-Foncier.

● Le **paragraphe I** complète le 3<sup>o</sup>cties du I de l'article 278 *sexies* du code général des impôts qui définit le champ des opérations immobilières bénéficiant du taux réduit de TVA à 5,5 %. La disposition proposée prévoit d'étendre le bénéfice du taux réduit aux ventes de logements neufs destinés à être affectés à l'habitation de personnes physiques répondant aux critères du Pass-Foncier (primo-accession, aide d'une collectivité et plafonds de

---

<sup>1</sup> Qui s'appuie sur le bail à construction pour les opérations individuelles et sur le démembrement de propriété pour les opérations collectives.

<sup>2</sup> Opérations d'acquisition de logements neufs et opérations de construction sous la forme d'une livraison à soi-même.

<sup>3</sup> Décret n° 2008-226 du 5 mars 2008 pris pour l'application de l'article 257 du code général des impôts relatif aux livraisons à soi-même d'habitations principales dont le terrain d'assise est acquis de manière différée.

<sup>4</sup> Instruction fiscale 8-A-2-08 du 17 septembre 2008.

ressources PSLA) et si ces personnes bénéficient d'un prêt à remboursement différé octroyé par un associé collecteur de l'UESL.

Prenant en compte les remarques émises par les parlementaires au cours de la discussion du PLFR pour 2007, **le dispositif proposé par le Gouvernement ne s'appuierait désormais plus**, pour les opérations collectives, **sur une dissociation de l'usufruit et de la nue-propriété mais sur un mécanisme de prêt à remboursement différé**. En pratique, un ménage souhaitant accéder à la propriété souscrirait un prêt principal auprès d'un établissement de crédit couvrant une part, majoritaire, de son besoin total de financement et bénéficierait, au titre du Pass-Foncier, d'un prêt complémentaire avec un différé de remboursement, dans les mêmes conditions juridiques et économiques que le bail à construction<sup>1</sup>. Le prêt complémentaire ne pourrait représenter plus d'un certain pourcentage du montant total de l'opération. En outre, des plafonds de montant de prêt, fonction des zones géographiques, devraient être fixés en valeur absolue à des niveaux qui pourraient être légèrement supérieurs à ceux applicables aux opérations individuelles pour favoriser la construction de logements collectifs.

**Votre commission relève que cette disposition**, dans la rédaction du projet de loi, **ne s'applique cependant pas qu'aux logements collectifs puisqu'elle vise les « ventes de logements neufs »**. Théoriquement, cet avantage fiscal trouverait donc à s'appliquer aux opérations individuelles s'appuyant sur un différé de remboursement et pas nécessairement à celles reposant sur le mécanisme du bail à construction. Toutefois, si un tel mécanisme était mis en œuvre, ce qui n'est pas actuellement envisagé au regard du caractère récent du système « bail à construction » et des efforts faits par les différents partenaires pour en favoriser la diffusion au sein du grand public, il ne trouverait à s'appliquer qu'aux opérations d'acquisition et non aux opérations de constructions neuves suivies d'une livraison à soi-même<sup>2</sup>.

● Le **paragraphe II** insère une disposition de coordination avec le paragraphe précédent dans l'article 284 du CGI.

● Le **paragraphe III** introduit une disposition tendant au plafonnement du prix de vente de logements bénéficiant de la TVA à taux réduit dans le cadre de certaines opérations d'accession sociale à la propriété.

---

<sup>1</sup> Différé minimal de 18 ans et maximal de 25 ans, indexation de la valeur du prêt sur un taux de 1,5 % pour les salariés des entreprises assujetties à la PEEC et sur un taux compris entre 2 et 4,5 % pour les autres.

<sup>2</sup> Une telle option a en effet été écartée pour les opérations en collectif.

**En application de la législation applicable aux opérations de location-accession, le prix de vente des logements faisant l'objet d'un PSLA ne doit pas dépasser un plafond, exprimé en mètre carré de surface utile, qui diffère selon les zones géographiques.**

La surface utile est égale à la surface habitable du logement, augmentée de la moitié de la surface des annexes définies par l'arrêté du 9 mai 1995 modifié par l'arrêté du 10 mai 1996. Selon ces textes, les surfaces annexes sont les surfaces réservées à l'usage exclusif de l'occupant du logement et dont la hauteur sous plafond est au moins égale à 1,80 mètre. Elles comprennent les caves, les sous-sols, les remises, les ateliers, les séchoirs et celliers extérieurs au logement, les resserres, les combles et greniers aménageables, les balcons, les loggias et les vérandas et dans la limite de 9 mètres carrés les parties de terrasses accessibles en étage ou aménagées sur ouvrage enterré ou à moitié. La surface utile peut être augmentée, dans la limite de 6m<sup>2</sup>, de la moitié de la surface du garage ou emplacement réservé au stationnement des véhicules, annexé au logement en faisant l'objet d'une jouissance exclusive par l'accédant.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2008, les prix plafonds du PSLA ont été fixés selon le barème indiqué dans le tableau ci-dessous.

Zone géographique	Accession TVA à 5,5 %	Accession TVA à 19,6 %
Zone A	3.667 €	4.157 €
Zone B	2.111 €	2.393 €
Zone C	1.866 €	2.115 €

Il convient de noter que les plafonds de prix du PSLA ne tiennent pas encore compte de la division de la zone B en deux zones B1 et B2, qui nécessite la prise d'un nouvel arrêté.

**L'instauration d'un tel plafonnement répond à une logique de maîtrise des coûts des opérations d'accession sociale à la propriété bénéficiant d'un ou de plusieurs avantages fiscaux.** Toutefois, jusqu'à présent seules les opérations réalisées à l'aide d'un PSLA étaient soumises à une telle règle, contrairement à celles s'inscrivant dans le cadre du Pass-Foncier ou des opérations d'accession sociale à la propriété dans les quartiers faisant l'objet d'une convention de rénovation signée avec l'ANRU ou dans les quartiers situés à moins de 500 mètres de ces quartiers<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Article 28 de la loi ENL.

Le projet de loi prévoit donc d'assujettir ces deux types d'opérations d'accession sociale à la propriété à la même règle de plafonnement dans la mesure où elles présentent des caractéristiques similaires et font l'objet, dans les mêmes conditions, du taux réduit de TVA<sup>1</sup>.

● Le **paragraphe IV** prévoit que l'avantage fiscal octroyé par le paragraphe I aux opérations réalisées en Pass-Foncier à l'aide d'un prêt à remboursement différé s'applique jusqu'au 31 décembre 2010.

### III. La position de votre commission

Votre commission relève tout d'abord que la convention du 20 décembre 2006 avait prévu un plafond annuel de Pass-Foncier de 20.000 logements, soient 80.000 logements au total sur la période 2007-2011. Toutefois, très peu d'opérations ont, dans les faits, été réalisées en 2007, les avantages fiscaux ayant été octroyés aux opérations engagées<sup>2</sup> à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2008. D'après les premières estimations fournies par le Gouvernement, environ 3.000 prêts Pass-Foncier devraient être distribués entre le 1<sup>er</sup> janvier 2008 et la fin mars 2009. Toutefois, ce produit est appelé à se diffuser plus amplement à la suite des récentes annonces faites par le Président de la République<sup>3</sup> qui a souhaité que le nombre de Pass-Foncier distribué chaque année passe à 30.000. Une telle décision devrait ainsi accroître les montants consacrés par l'UESL au financement de ce dispositif, donnée qu'il convient de prendre en compte dans le cadre des négociations Etat/UESL sur la réallocation des fonds issus de la participation des employeurs à l'effort de construction.

Votre commission vous propose de reformuler, par un **amendement**, les dispositions relatives aux prix plafonds applicables aux logements « Pass-Foncier » et « zones ANRU » bénéficiant de la TVA à 5,5 %. Afin de ne pas déstabiliser l'équilibre économique des opérations de construction engagées avant que le Gouvernement ne fasse part de ses intentions d'instaurer un tel système de plafonnement, il est proposé de ne rendre applicable ces dispositions que pour les logements ayant fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire à compter de la date de publication de la loi de mobilisation pour le logement.

Votre commission souhaite également attirer l'attention du Gouvernement sur la nécessité de définir, dans ce cadre, des standards de prix qui soient raisonnables et qui tiennent compte des conditions économiques particulières des différents territoires.

---

<sup>1</sup> Le PSLA bénéficie au surplus d'une exonération de TFPB pendant 15 ans à compter de la construction du logement.

<sup>2</sup> L'engagement correspond à la décision favorable d'octroi du prêt par le collecteur.

<sup>3</sup> Le mercredi 1<sup>er</sup> octobre 2008.

Or, selon les informations fournies par les représentants des promoteurs à votre rapporteur au cours de ses auditions, il semblerait que les prix plafonds du PSLA soient trop bas, en particulier en zone B2<sup>1</sup> et en zone C, ce qui serait de nature à introduire une contrainte très importante sur les opérations réalisées à l'aide de ces différents dispositifs, voire nuire au succès de la diffusion du Pass-Foncier. Dans ces conditions, votre rapporteur entend interroger le Gouvernement sur ce point lors de la discussion en séance publique et obtenir de sa part des garanties sur la fixation de ces plafonds à des niveaux réalistes. En l'absence de telles garanties, votre commission pourrait être amenée à revoir sa position sur ce dispositif.

Celle-ci vous soumet un second **amendement** tendant à étendre à l'année 2010 le bénéfice de la TVA à taux réduit pour les opérations individuelles réalisées en Pass-Foncier, puisque sa durée d'application avait été ramenée au 31 décembre 2009 par la loi de finances rectificative pour 2007. Le projet de loi conférant le bénéfice de la TVA à 5,5 % pour les opérations collectives jusqu'au 31 décembre 2010, votre commission n'estime pas justifiée une telle différence de traitement et considère plus opportun d'étendre d'une année l'application de cet avantage fiscal, compte tenu du démarrage récent et progressif du mécanisme du Pass-Foncier.

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

---

<sup>1</sup> Laquelle n'est d'ailleurs pas encore prise en compte pour le PSLA comme votre rapporteur l'a précisé ci-dessus.

*Article 17*

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

**Intégration temporaire de certains logements en accession sociale  
à la propriété dans le décompte des logements pris en compte  
pour l'application de l'article 55 de la loi SRU**

**Commentaire : cet article propose d'intégrer dans le décompte des logements sociaux pris en compte pour l'application de l'article 55 de la loi SRU, pendant une durée de cinq ans, les logements financés au moyen d'un prêt social de location-accession ou du Pass-Foncier.**

**I. L'article 55 de la loi SRU**

**A. Présentation du dispositif**

Votre rapporteur souhaite tout d'abord rappeler les grandes lignes du fonctionnement du mécanisme de l'article 55 dans l'encadré ci-dessous.

L'article 55 s'applique aux communes dont la population est au moins égale à 1.500 habitants en Île-de-France et 3.500 habitants dans les autres régions qui sont comprises, au sens du recensement général de la population, dans une agglomération de plus de 50.000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15.000 habitants, et dans lesquelles le nombre total de logements locatifs sociaux représente, au 1<sup>er</sup> janvier de l'année précédente, moins de 20 % des résidences principales.

Avec le vote de la loi du 5 mars 2007 instituant le DALO, les communes membres d'un EPCI à fiscalité propre de plus de 50.000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15.000 habitants, dont la population est au moins égale à 1.500 habitants en Île-de-France et à 3.500 habitants dans les autres régions et dans lesquelles le nombre total de logements locatifs sociaux représente, au 1<sup>er</sup> janvier de l'année précédente, moins de 20 % des résidences principales, sont également soumises, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2008, à l'article 55, à l'exception des dispositions relatives au prélèvement qui ne leur seront applicables qu'à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2014.

Ne sont pas soumises à ces dispositions, les communes comprises dans une agglomération dont le nombre d'habitants a décliné entre les deux derniers recensements de la population et qui appartiennent à une communauté urbaine, une communauté d'agglomération ou une communauté de communes compétentes en matière de programme local de l'habitat, dès lors que celui-ci a été approuvé. Sont également exemptées les communes dont plus de la moitié du territoire urbanisé est soumis à une inconstructibilité résultant d'une zone A, B ou C d'un plan d'exposition au bruit approuvé ou d'une servitude de protection instituée en application des articles L. 515-8 à L. 515-11 du code de l'environnement. Enfin, les communes qui touchent la dotation de solidarité urbaine et de cohésion sociale et qui disposent de plus de 15 % de logements sociaux sont exemptées du prélèvement.

Les communes qui ne satisfont pas à l'obligation des 20 % et qui n'ont pas suffisamment investi, dans l'année, en faveur du logement social (la liste des dépenses déductibles du prélèvement est définie à l'article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation), se voient alors appliquer un prélèvement sur leurs ressources égal au nombre de logements sociaux manquants multiplié par 20 % de leur potentiel fiscal. Le montant du prélèvement ne peut être supérieur à 5 % des dépenses de fonctionnement de la commune et il n'est pas effectué si son montant est inférieur à 3.811,23 euros. Les sommes ainsi collectées sont reversées, quand la commune est membre d'un EPCI compétent pour effectuer des réserves foncières en vue de la réalisation de logements sociaux et doté d'un programme local de l'habitat, à cet établissement pour financer des acquisitions foncières et immobilières en vue de la réalisation de logements sociaux et, notamment dans les quartiers inscrits en contrat de ville ou dans des zones urbaines sensibles, des opérations de renouvellement et de requalification urbains. Si la commune n'est pas membre d'un tel établissement, les sommes sont reversées à un établissement public foncier local si la commune en est membre ou, à défaut, à un fonds d'aménagement urbain régional destiné aux communes et aux établissements publics de coopération intercommunale pour des actions foncières et immobilières en faveur du logement social.

Pour le décompte des 20 %, sont pris en compte un certain nombre de catégories de logements sociaux définies à l'article L. 302-5.

Il s'agit :

- des logements locatifs sociaux conventionnés ;
- des logements appartenant aux sociétés d'économie mixte des départements d'outre-mer, des logements appartenant à l'Entreprise minière et chimique et aux sociétés à participation majoritaire de cette entreprise, des logements appartenant aux houillères de bassin, aux sociétés à participation majoritaire des houillères de bassin ainsi qu'aux sociétés à participation majoritaire des Charbonnages de France et à l'établissement public de gestion immobilière du Nord-Pas-de-Calais ;
- des logements ou des lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers conventionnés (dénommés résidences sociales) ainsi que des places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS). Les lits des logements-foyers et les places des CHRS sont pris en compte dans des conditions fixées par décret. Dans les foyers d'hébergement et les foyers de vie destinés aux personnes handicapées mentales, les chambres occupées par ces personnes sont comptabilisées comme autant de logements locatifs sociaux dès lors qu'elles disposent d'un élément de vie indépendante défini par décret ;
- depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2005-158 du 23 février 2005 portant reconnaissance de la Nation et contribution nationale en faveur des Français rapatriés, des logements financés par l'Etat ou les collectivités locales occupés à titre gratuit, à l'exception des logements de fonction, ou donnés à leur occupant ou acquis par d'anciens supplétifs de l'armée française en Algérie ou assimilés, grâce à une subvention accordée par l'Etat au titre des lois d'indemnisation les concernant ;
- depuis l'entrée en vigueur de la loi ENL et pour une durée de cinq ans, des logements dont la convention est venue à expiration ainsi que des logements HLM vendus à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2006 à leurs locataires.

Conformément à la vocation originelle du dispositif, qui tend à favoriser le développement de l'offre locative sociale sur le territoire de certaines communes connaissant un déficit de logements sociaux, l'article 55 de la loi SRU concerne donc essentiellement les logements **locatifs** sociaux et ne prend en compte, dans le calcul des 20 %, les logements en accession à la propriété que **de façon marginale**, puisque seuls sont comptabilisés à ce titre les logements possédés par les anciens supplétifs de l'armée française en Algérie et, de façon temporaire, les ventes de logements HLM.

### **B. Le dernier bilan du mécanisme**

Pour l'année 2008, sur les 1.409 communes (métropole et DOM) répondant aux critères de population fixés par l'article 55 de la loi SRU et situées dans des agglomérations au sens de l'INSEE, 773 n'atteignaient pas le taux de 20 % de logements locatifs sociaux. 61 communes ayant été exonérées du prélèvement -12 au titre des risques ou inconstructibilités et 49 au titre de la décroissance démographique-, ce sont 712 communes qui ont été soumises au prélèvement. 201 d'entre elles ayant effectué des dépenses déductibles du prélèvement à un niveau supérieur à son montant et 57 disposant de plus de 15 % de logements locatifs sociaux sur leur territoire et exonérées au titre de la dotation de solidarité urbaine et de la cohésion sociale, ce sont **454 communes qui ont effectivement été soumises au prélèvement en 2008**. Les prélèvements effectués sur l'année 2008 se sont élevés à plus de **29,59 millions d'euros**, 17 millions transitant par les EPCI compétents en matière de réserves foncières, 0,12 million par les établissements publics fonciers locaux et 12,26 millions par les fonds régionaux d'aménagement urbain.

Au début du mois de juillet 2008, Mme Christine Boutin, ministre du logement, dans la présentation des résultats de la deuxième période triennale d'application de l'article 55 (2005-2007), a également indiqué que sur les 730 communes soumises à une obligation de rattrapage, **401 communes avaient atteint, voire dépassé, leur objectif triennal et 329 n'avaient pas respecté la totalité de leur objectif**. Sur ces 329 communes, 288 sont soumises à une intention d'engagement de la procédure de constat de carence. Toutefois, certains comités régionaux de l'habitat n'ayant pas pu se tenir avant l'été et donc être consultés sur les constats de carence envisagés, tous les arrêtés de carence n'ont pas encore été pris.

Au total, le ministère du logement et de la ville fait valoir que ce **bilan s'avère positif puisque les objectifs de construction de logements sociaux sur cette période s'élevaient à 63.000. Or, en définitive, le nombre de logements réellement construits s'est élevé à 93.000, grâce aux efforts des 401 communes ayant construit un nombre de logements supérieur à leur objectif**.

Votre commission partage bien entendu ce constat positif même si les efforts supplémentaires réalisés par certaines communes ne doit pas masquer le fait qu'un nombre important de communes soumises à l'article 55 persistent à ne pas respecter leurs obligations. A cet égard, votre rapporteur ne peut que se féliciter de la mise en œuvre des dispositions qu'il avait proposées lors du débat en deuxième lecture sur le projet de loi « ENL » à savoir la création de commissions départementales et d'une commission nationale chargées d'examiner les difficultés rencontrées par les communes pour atteindre leurs objectifs de construction de logements sociaux. Ces commissions ont la possibilité, pour les premières, de recommander un alourdissement de la majoration du prélèvement résultant d'un constat de carence et, pour la seconde, d'aménager les obligations des communes rencontrant des difficultés objectives. Ce dispositif devrait en effet permettre d'opérer un tri entre les communes faisant preuve de mauvaise volonté dans le non-respect de leurs obligations et celles qui rencontrent des réelles difficultés objectives pour y satisfaire.

## **II. Le texte du projet de loi**

L'article 17 du projet de loi propose de modifier la liste des logements sociaux éligibles en intégrant deux catégories de logements en accession sociale à la propriété dans le calcul des 20 %.

Ainsi, à compter de 2009, seraient considérés comme des logements sociaux comptant pour l'application de ce dispositif, pendant une durée de cinq ans, les logements neufs destinés à être affectés à l'habitation principale de personnes physiques et répondant aux conditions d'octroi du Pass-Foncier.

Pour être ainsi intégrés les logements devront répondre à quatre conditions cumulatives :

– que leurs occupants accèdent pour la première fois à la propriété au sens du I de l'article 244 *quater* J du CGI, c'est-à-dire qu'ils n'aient pas été propriétaires de leur résidence principale au cours des deux dernières années ;

– qu'ils acquièrent le terrain de manière différée ou qu'ils bénéficient d'un prêt à remboursement différé octroyé par un organisme collecteur associé de l'UESL ;

– qu'ils bénéficient d'une aide à l'accession sociale à la propriété attribuée par une ou plusieurs collectivités territoriales ou un groupement de collectivités territoriales du lieu d'implantation du logement ;

– et que leurs revenus ne dépassent pas les plafonds de ressources prévus pour le bénéfice du PSLA.

De même, seraient provisoirement comptabilisés au titre de l'article 55 les logements occupés par des titulaires de contrats de location-accession dans les conditions prévues par la loi du 12 juillet 1984<sup>1</sup>, lorsque ces logements ont été construits, améliorés ou acquis et améliorés au moyen de formes spécifiques d'aides de l'Etat ou de prêts aidés de l'Etat.

Le mécanisme de location-accession permet à des ménages dépourvus d'apport personnel d'acquérir un logement avec un statut de locataires. Les opérations réalisées dans le cadre de ce dispositif comportent deux phases. Au cours de la première, le logement est financé, comme dans le cas d'une opération locative classique, par un opérateur. Le ménage qui occupe le logement acquitte une redevance composée d'une indemnité d'occupation, des frais de gestion et d'une épargne (la « part acquisitive »). A l'issue de cette première phase, dont la durée peut être variable, le ménage a la possibilité d'opter pour le statut d'accédant à la propriété. Cette formule juridique, créée par la loi de 1984, n'ayant pas rencontré le succès escompté, elle a été relancée en 2004, afin de la rendre plus attractive pour des ménages disposant de ressources modestes, avec la création du prêt social de location-accession (PSLA), nouvelle catégorie de prêt conventionné dédié à ce type d'opérations sociales dans le neuf. Ce produit présente les mêmes avantages fiscaux que les prêts locatifs sociaux (PLS) avec une TVA à taux réduit de 5,5 % et une exonération de TFPB pendant quinze ans<sup>2</sup>. Pour en bénéficier, les opérateurs doivent conclure une convention avec l'Etat, par laquelle ils s'engagent à respecter les caractéristiques sociales définissant le PSLA. **Pour l'année 2007, un plafond de 10.000 PSLA a été fixé.**

Le PSLA s'adresse à des ménages bénéficiant de ressources modestes et ne disposant pas d'apport personnel pour entreprendre leur opération d'accession. Ces plafonds de ressources ont été fixés par un arrêté en date du 2 décembre 2005, modifié le 27 mars 2007<sup>3</sup>.

Pendant toute la durée de la première phase de l'opération, le logement est la propriété de l'opérateur. Le locataire-accédant verse une redevance constituée d'une indemnité d'occupation, des charges et d'une part assimilable à une épargne et imputable sur le prix du logement. Le ménage bénéficie de l'« APL accession », calculée sur la base de la redevance. Au cours de cette phase, le ménage peut, quand il le souhaite, selon les termes du contrat de location-accession, soit se porter acquéreur de son logement, soit informer l'opérateur de son souhait de ne pas lever l'option. Dans ce dernier cas, et seulement si l'opérateur lui en laisse la possibilité, il peut bénéficier d'un maintien dans les lieux avec le statut de locataire.

Durant la phase locative, l'indemnité d'occupation de la redevance est plafonnée en référence à des plafonds, exprimés par mètre carré de surface utile, compris entre 7,09 euros en zone C et 10,4 euros en zone A.

Lorsque le ménage le souhaite, et selon les dispositions prévues par le contrat, il peut lever l'option. L'opérateur doit disposer de l'engagement d'un établissement de crédit de proposer à l'accédant un ou plusieurs prêts conventionnés qui permettent de financer le transfert de propriété et dont la charge totale de remboursement n'excède pas, au moment de la levée d'option, le montant de la redevance versée au titre du mois précédant le transfert de propriété. En cas de cession, le prix du logement correspond au prix fixé dans le contrat minoré, à chaque date anniversaire du contrat, d'au moins 1,5 %. Si le ménage n'est pas en mesure de lever l'option au terme du contrat et si ses ressources sont inférieures aux plafonds PLUS, l'opérateur, s'il s'agit d'un organisme HLM, doit lui proposer trois offres successives de relogement dans le parc locatif social. En cas d'acceptation, le ménage est dispensé de la procédure d'attribution en vigueur dans le parc HLM.

<sup>1</sup> Loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière.

<sup>2</sup> Le PSLA n'est pas cumulable avec le PTZ.

<sup>3</sup> Voir tableau reproduit dans le commentaire de l'article 16.

**L'une des forces de ce dispositif est qu'il s'accompagne de mécanismes de sécurisation de l'accédant.** Les opérateurs (ou les personnes morales avec qui ils auront conclu une convention à cet effet) sont tenus de proposer les dispositifs ordinaires de sécurisation HLM au moment de la levée d'option. Cette sécurisation doit figurer dans les contrats de location-accession et les contrats de vente. Sous réserve que le logement soit toujours occupé à titre de résidence principale, le ménage peut, par lettre recommandée, mettre en jeu la garantie de rachat dans les 15 ans à compter de la levée d'option dans un délai d'un an suivant la survenance d'un des faits générateurs suivants :

- décès ;
- décès d'un descendant direct faisant partie du ménage ;
- mobilité professionnelle impliquant un trajet de plus de 70 kilomètres entre le nouveau lieu de travail et le logement financé ;
- chômage d'une durée supérieure à un an attestée par l'inscription à l'Agence nationale pour l'emploi ;
- invalidité reconnue soit par la carte d'invalidité, soit par la décision de la commission technique d'orientation et de reclassement professionnel (COTOREP) ;
- divorce ;
- dissolution d'un pacte civil de solidarité.

En cas de mise en jeu, l'opérateur s'oblige à racheter le logement dans les conditions suivantes :

- dans les cinq premières années à compter de la date de levée d'option, le prix est égal au prix de vente du logement à la levée d'option ;
- de la sixième à la quinzième année à compter de la date de levée d'option, le prix est égal au prix de vente du logement à la levée d'option, minoré de 2,5 % par année écoulée.

Ce prix est minoré, le cas échéant, des frais de réparation nécessaires à une nouvelle occupation et justifiés par la production des factures correspondantes.

La garantie de relogement est mise en œuvre dans les mêmes conditions dès lors que le ménage dispose de ressources inférieures aux plafonds HLM. La garantie de relogement consiste à proposer au ménage trois offres de relogement correspondant à ses besoins et ses possibilités, dans un délai de six mois à compter de la demande de mise en jeu de ladite garantie, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le ménage dispose d'un délai d'un mois à compter de la dernière offre pour l'accepter. A l'expiration de ce délai, si le ménage n'a pas accepté l'une des trois offres, la garantie cesse de s'appliquer.

Selon le texte proposé, cette comptabilisation des logements financés au moyen d'un PSLA serait effective **à compter de la signature par le ménage du contrat de location-accession et jusqu'à la fin de la cinquième année civile suivant la levée d'option si elle est effectuée.**

### **III. La position de votre commission**

**Votre commission se déclare hautement réservée sur l'opportunité de relancer, à l'occasion de la discussion de ce projet de loi, un débat portant sur les conditions d'application de l'article 55 de la loi SRU.** Tout en reconnaissant la contribution importante apportée par ce dispositif à la politique du logement social, il n'en saurait pour autant en

constituer l'alpha et l'oméga. Or, telle est la tentation récurrente du législateur à l'occasion de chaque débat portant sur la politique du logement. Votre commission tient, à cet égard, à rappeler que le Parlement a déjà consacré de très nombreuses heures de débat à cette question, se chiffrant vraisemblablement par dizaines, à l'occasion de la discussion des projets de loi « SRU », « cohésion sociale », « ENL » et « DALO ». Jugeant satisfaisant l'équilibre trouvé par les deux assemblées lors de l'élaboration de la loi portant engagement national pour le logement, elle incline à penser que le Gouvernement aurait dû s'abstenir de toute initiative sur ce sujet. Au-delà de ces raisons d'affichage et de forme, qui vont très certainement susciter, à nouveau, de nombreux et long débats sur des aspects de l'article 55 maintes fois débattus et systématiquement rejetés par le Parlement (définition de l'assiette des logements, modalités de calcul et montant du prélèvement, etc.), votre commission considère également que l'intégration, dans le calcul du quota de 20 %, des logements en accession sociale à la propriété constitue, sinon une dénaturation, à tout le moins un changement préjudiciable à la logique du dispositif.

Comme votre rapporteur l'a rappelé ci-dessus, l'objectif poursuivi par l'article 55 tend à favoriser une répartition spatiale équilibrée des logements locatifs sociaux sur le territoire des communes en déficit à cet égard et connaissant des tensions immobilières importantes. Il s'attache donc au développement du logement locatif social et c'est en fonction de cette logique qu'un taux de 20 % a été retenu. Élargir successivement l'assiette des logements comptabilisés, comme l'a fait le législateur au cours des dernières années, ne peut donc conduire qu'à reposer la question du niveau de ce taux, au risque de vider totalement l'article 55 de sa substance.

S'agissant des deux catégories de logements qu'il est proposé d'ajouter dans le décompte, il n'est pas douteux, pour votre rapporteur, qu'une stricte analyse en termes d'occupation sociale conduit à considérer que les logements financés à l'aide d'un PSLA ou d'un Pass-Foncier s'adressent effectivement à des ménages disposant de revenus modestes<sup>1</sup>. Toutefois, l'article 55 conservant, en définitive, une stricte vocation de développement du parc locatif social, votre commission considère qu'une telle mesure n'apporte une réponse temporaire, puisque les logements sont comptabilisés pour une durée de cinq ans, dans les communes soumises aux obligations de construction. Ce caractère provisoire pourrait même, à l'usage, être de nature à détourner de manière temporaire l'attention des élus locaux de la finalité même de l'article 55 (disposer, d'ici 2020, d'un minimum de 20 % de logements locatifs sociaux), au risque d'induire des difficultés encore plus grandes à l'issue de la période quinquennale de comptabilisation.

---

<sup>1</sup> A la différence de l'amendement adopté par les députés lors de l'examen du projet de loi ENL qui intégrait dans le décompte de l'article 55 tous les logements en accession sociale, ce qui englobait en conséquence les logements financés au moyen d'un prêt à l'accession sociale (PAS) voir d'un prêt à taux zéro (PTZ), dont le caractère social est plus discutable.

En outre, au regard du caractère hautement sensible et médiatique de cette question, votre commission ne peut s'empêcher de considérer qu'une telle réforme constituera, pour certains, une occasion supplémentaire de mettre à l'index les élus locaux et nationaux, dont la plupart, sans être opposés à la réalisation de logements sociaux sur leur territoire, ont, soit hérité d'une situation dont ils n'étaient pas responsables, soit éprouvé des difficultés techniques et financières pour s'affranchir de leurs obligations. Dans un contexte de crise économique et financière aiguë, doublée d'une crise généralisée de l'accès au logement, votre commission ne souhaite donc pas favoriser la tenue de « procès d'intention » alors qu'elle a eu pleinement à cœur, avec l'examen de ce projet de loi, de contribuer à bâtir des solutions permettant d'apporter des réponses concrètes aux difficultés rencontrées par les ménages les plus modestes pour se loger.

Enfin, votre commission s'interroge, en définitive, sur la portée réelle de l'article 17 et ses effets concrets sur le calcul des obligations des communes en identifiant un double risque. En effet, selon les données communiquées par le ministère du logement, 2.197 agréments PSLA auraient été délivrés en 2007 par l'Etat et les collectivités délégatrices des aides à la pierre. 995 agréments avaient, pour leur part, été accordés en 2005 et 1.476 en 2006, soit un total, sur cette période triennale, de 4.668 PSLA, à rapporter aux 90.000 logements locatifs sociaux construits sur la même période et comptabilisés à ce titre dans le décompte de l'article 55. S'agissant des Pass-Foncier, votre commission a rappelé précédemment que, bien que le contingent annuel puisse atteindre 20.000 agréments chaque année, porté à 30.000 selon les annonces du Président de la République, ce type de logements ne concernerait que 3.000 opérations en 2008-2009. Votre commission se demande donc s'il est bien opportun de relancer un débat de fond sur l'article 55 pour des ordres de grandeur aussi modestes.

En définitive, **l'ensemble de ces raisons**, de forme et de fond, **a conduit votre commission à vous présenter un amendement de suppression de l'article 17.**

**Votre commission vous propose de supprimer cet article.**

## CHAPITRE IV

### Dispositions relatives à la mobilité dans le parc de logements

Le **chapitre IV** du projet de loi, consacré à la mobilité dans le parc de logements, se compose de **quatre articles**. Il aborde la question du cautionnement dans les logements locatifs, des délais accordés par les juridictions en cas de procédure d'expulsion locative, de la lutte contre la sous-occupation dans le parc HLM, du droit au maintien dans les lieux pour les personnes dont les revenus dépassent substantiellement les plafonds d'accès aux logements locatifs sociaux et le niveau de ces plafonds de ressources.

#### *Article 18*

(Article 22-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989)

#### **Interdiction pour les bailleurs personnes morales de recourir au cautionnement**

**Commentaire : cet article interdit aux personnes morales d'avoir recours au cautionnement pour les logements qu'ils donnent en location. Il interdit tout cautionnement, quelque soit la qualité du bailleur, si ce dernier a souscrit une assurance contre les risques d'impayés de loyers.**

#### **I. Le droit en vigueur**

Dans sa rédaction actuelle, l'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989 précitée encadre les conditions de recours des bailleurs à un **cautionnement** pour garantir le paiement des sommes dont le locataire pourrait être débiteur. Son premier alinéa dispose que le bailleur ne peut refuser la caution présentée au motif qu'elle ne posséderait pas la nationalité française ou, depuis l'entrée en vigueur de la loi ENL<sup>1</sup>, qu'elle ne résiderait pas sur le territoire métropolitain. Ces dispositions trouvent cependant à s'appliquer à tous les types de bailleurs et n'évoquent pas les cas dans lesquels ces derniers auraient souscrit une assurance garantissant les obligations locatives du locataire.

---

<sup>1</sup> En son article 87.

## II. Le texte du projet de loi

L'article 18 insère deux nouveaux alinéas au début de l'article 22-1 de la loi de 1989.

*Le premier alinéa* limite **le recours au cautionnement aux seuls bailleurs personnes physiques et aux sociétés civiles immobilières constituées exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré**. En pratique, la mesure interdit aux bailleurs personnes morales, en particulier les investisseurs dits institutionnels (compagnies d'assurance, sociétés foncières, etc.) et les organismes propriétaires de logements sociaux (HLM et SEM) d'avoir recours au cautionnement.

*Le deuxième alinéa* **interdit le recours au cautionnement, pour tous les types de bailleurs, dès lors qu'une assurance garantissant les obligations locatives du locataire a été souscrite.**

## III. La position de votre commission

La mesure proposée par cet article s'inscrit dans le droit fil des orientations tracées par le Président de la République dans son discours du 11 décembre 2007.

*« Je souhaite que soit mise en œuvre une assurance contre les risques d'impayés de loyers qui concerne l'ensemble des propriétaires et des locataires. En mutualisant les risques pour tous, on en réduira le coût pour chacun. La caution pourra disparaître. Elle n'aura plus de raison d'être. »*

Nicolas Sarkozy - 11/12/07 - Discours de Vandœuvre-lès-Nancy

Dans le prolongement de cette annonce, les ministres de l'économie et du logement ont confié à Mme Sabine Baïetto-Beysson, directrice générale de l'ANAH, et à M. Bernard Beguin, directeur « Equité » de Generali France, une **mission de réflexion** sur les dispositions susceptibles de **conforter la confiance entre bailleurs et locataires**, en traitant notamment de la définition du système assurantiel le mieux adapté pour assurer la réforme du dépôt de garantie et de la caution, et d'améliorer la prévention et les modalités de traitement et de récupération des impayés.

Ce rapport<sup>1</sup>, remis aux ministres le 9 avril dernier, préconisait ainsi, entre autres pistes, de **supprimer la caution pour les bailleurs personnes morales**, en maintenant toutefois la possibilité d'une caution à vocation sociale (Loca-Pass et garanties accordées par les fonds de solidarité pour le logement notamment) et en créant un régime particulier pour les étudiants, de **favoriser une large diffusion des produits assurantiels** auprès des bailleurs personnes physiques et de **réduire les délais accordés par le juge dans le**

<sup>1</sup> *Faciliter l'accès au logement en sécurisant bailleurs et locataires – Place d'un système assurantiel – Rapport établi par Mme Sabine Baïetto-Beysson et M. Bernard Beguin – Mars 2008.*

**cadre des procédures d'expulsion**, laquelle proposition constitue d'ailleurs l'objet de l'article 19 du projet de loi.

Le rapport rappelle que le parc locatif privé, environ 5,8 millions de logements, accueille environ **22 % des ménages**. Sur ce total, 92 % sont possédés par des personnes physiques, 3 % par des membres de la famille du locataire et **5 % par des personnes morales**. Avec un nombre de bailleurs privés personnes physiques de l'ordre de 2,2 millions, ces statistiques laissent apparaître **une moyenne de 2,13 logements par propriétaire privé**, 60 % d'entre eux ne possédant même qu'un seul logement<sup>1</sup>.

Dans un contexte de renchérissement du poste « logement » dans le budget des ménages, augmentant ainsi le nombre de situations d'impayés locatifs et au regard de la longueur des procédures judiciaires, les délais pouvant atteindre plus de trois ans avant qu'un bailleur ne retrouve la jouissance de son bien en cas de contentieux, **la pratique du cautionnement a ainsi observé une nette tendance à la hausse**. Le rapport, citant une enquête de l'Agence nationale pour l'information sur le logement (ANIL), relève que le recours à une caution « personne physique », concernant donc essentiellement le parc locatif privé, s'est généralisé au cours des dernières années, le taux passant de 25 % en 1996 à 50 % en 2003. **Une telle pratique est cependant moins répandue en zone peu tendue**, puisqu'exigée dans moins d'un tiers des cas dans les communes de moins de 5.000 habitants, **qu'en agglomération où elle concernerait près deux tiers des baux**. Elle est en revanche quasiment généralisée dans le cas des étudiants sans revenus, les parents se portant en ce cas caution, puisqu'elle permet alors aux étudiants de bénéficier des aides personnelles au logement<sup>2</sup>.

Au-delà de ce type de cautionnement, il existe différents systèmes de caution accordés, parfois sous conditions, par des divers organismes. Ainsi, le **Loca-Pass**, mécanisme proposé et géré par les partenaires sociaux dans le cadre du 1 % logement, consiste notamment en une garantie des loyers et charges en cas d'impayés<sup>3</sup>, couvrant une période allant de 18 à 36 mois pour le parc conventionné. Avec la création de la GRL, la garantie du Loca-Pass a cependant vocation à être recentré exclusivement sur le parc conventionné -ce qui représente cependant 40 % des garanties accordées en 2007-, la garantie universelle des risques locatifs se substituant à ce dispositif pour le parc privé libre. De même, les fonds de solidarité pour le logement (FSL) peuvent, sous certaines conditions et de manière limitée, apporter leur garantie pour faciliter l'accès au logement locatif social de ménages très fragiles. Il a par ailleurs été indiqué à votre rapporteur que d'autres organismes, à l'instar de certaines

---

<sup>1</sup> Constat également mis en évidence dans le rapport de notre collègue Marcel-Pierre Cléach (*Logement : pour un retour à l'équilibre – Rapport n° 22 (2003-2004) fait par M. Marcel-Pierre Cléach au nom de la commission des affaires économiques*).

<sup>2</sup> Un étudiant ne pourrait en effet être bénéficiaire de ces aides dans le cas où le bail serait établi au nom de ses ascendants.

<sup>3</sup> Elle recouvre également un dispositif d'avance accordée sous forme d'avance remboursable sur 36 mois pour financer le dépôt de garantie lors de l'emménagement.

caisses de retraite, apportaient dans certains cas une garantie locative à certains de ses bénéficiaires.

Les mesures proposées par l'article 18 du projet de loi reposent en conséquence sur **un raisonnement lié à la taille des patrimoines des bailleurs**, les conséquences financières résultant d'un impayé locatif différant selon le nombre de logements possédés. De fait, quand un bailleur personne physique met en location l'unique bien qu'il possède, le défaut de paiement du loyer, lorsqu'il advient, le prive de la totalité de son revenu locatif, ce qui induit des conséquences économiques relativement importantes. **Le rapport précité estime à cet égard qu'un quart du total des bailleurs personnes physiques sont tributaires, pour leurs revenus, des ressources locatives procurées par leur bien immobilier.**

A l'inverse, un bailleur professionnel, personne morale, possède en règle générale plusieurs dizaines de logements, voire plusieurs centaines de logements, et n'est privé, en cas de défaut de paiement du loyer, que d'une partie de son revenu. En outre, ce type de bailleur a, le plus souvent, une meilleure connaissance des procédures lui permettant d'assurer le recouvrement des impayés.

Votre rapporteur souscrit globalement aux grands principes de cette analyse. A l'instar des auteurs du rapport, il estime également que **la caution**, quand elle est apportée par une personne physique, **joue un rôle plus dissuasif que réel**. D'après une étude du Centre de recherche pour l'étude et l'observation des conditions de vie (CREDOC), elle joue, dans les faits, peu souvent mais elle est souvent perçue comme « responsabilisante » pour le locataire qui connaît personnellement la caution et redoute de la voir activée. Au surplus, il semblerait que, sur le plan juridique, la caution présente un certain nombre de faiblesses, notamment en raison de l'absence de vérification des cautions multiples.

S'agissant des bailleurs personnes physiques, **la généralisation d'un système assurantiel**, qui pourrait se mettre en place progressivement avec le déploiement de la GRL du 1 % logement **apparaît**, à cet égard, **plus satisfaisante et de nature à rétablir des relations de confiance entre bailleurs et locataires**. Toutefois, sans négliger les difficultés liées à l'instauration d'une assurance obligatoire généralisée, qui pourrait être mal ressentie par les petits propriétaires et occasionner des phénomènes de « déresponsabilisation » des locataires, **il juge douteux que**, dans un contexte de pénurie de logements locatifs, **le système assurantiel**, qui absorbe malgré tout une part des revenus locatifs des propriétaires, **puisse réellement permettre aux locataires modestes d'avoir accès au logement locatif privé dans les mêmes conditions que les locataires disposant de ressources plus stables**. Dans l'immédiat, la solution retenue par le texte, à savoir interdire le recours à la caution en cas de souscription d'une assurance, apparaît, aux yeux de votre commission, la mesure la plus réaliste au regard des conditions actuelles du marché du logement, même si elle se demande comment, dans les faits, une telle interdiction pourra être sanctionnée en cas de non respect.

En ce qui concerne les bailleurs personnes morales qui ne pourraient plus recourir à la caution, une telle mesure est susceptible d'affecter en premier lieu les investisseurs institutionnels (compagnies d'assurance, sociétés foncières, etc.) qui ont par ailleurs peu recours aux systèmes assurantiers. Toutefois, les difficultés liées à la mise en œuvre de la caution en cas de défaillance du locataire laissent à penser qu'une telle mesure n'est pas de nature à modifier sensiblement l'équilibre de la relation locative.

En revanche, la mise en œuvre de cette interdiction paraît plus problématique pour le parc social et pour les étudiants dépourvus de ressources. A cet égard, **votre commission relève que le libellé du texte de l'article 18 s'écarte sensiblement des recommandations du rapport de Mme Baïetto-Beysson et M. Beguin** puisque ce dernier préconisait de maintenir la possibilité pour les bailleurs personnes morales d'avoir recours à une caution à vocation sociale de type Loca-Pass ou FSL. Or, dans la rédaction proposée par le projet de loi, un tel recours serait également interdit. Cette interdiction pourrait avoir des conséquences importantes puisqu'entre 33 % et 50 % des logements attribués à des ménages dans le parc social sont assortis d'une garantie du Loca-Pass, ce chiffre s'élevant à 10 % pour la garantie FSL. Elle pourrait également pénaliser les étudiants, par exemple, ceux d'entre eux qui sont logés dans des logements gérés par les Centres régionaux des œuvres universitaires et scolaires (CROUS), qui ne pourraient plus avoir recours à la caution parentale.

Dans ces conditions, votre commission vous propose un **amendement** de rédaction globale de l'article 18 pour lever ces deux types de difficulté. Il prévoit ainsi qu'un bailleur personne morale autre qu'une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, ne peut demander le cautionnement que dans les deux cas suivants :

- s'il est apporté par un des organismes dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat, ce qui couvrira le cas des FSL et du Loca-Pass ;
- ou si le logement est loué à un étudiant ne bénéficiant pas d'une bourse de l'enseignement supérieur.

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

*Article 19*

(Articles L. 613-1 et L. 613-2 du code de la construction et de l'habitation)

**Réduction des délais accordés par les juridictions  
dans le cadre des procédures d'expulsion**

**Commentaire : cet article propose de ramener de trois à un an le délai maximum que peuvent accorder les juridictions afin de sursoir à l'exécution d'une décision d'expulsion.**

**I. Le droit en vigueur**

L'article L. 613-1 du CCH autorise le juge des référés ou le juge de l'exécution, selon le cas, à accorder des délais renouvelables **excédant une année** aux occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel, dont l'expulsion aura été ordonnée judiciairement, chaque fois que le relogement des intéressés ne peut avoir lieu dans des conditions normales. Ce délai peut être accordé sans que lesdits occupants aient à justifier d'un titre à l'origine de l'occupation. Le juge qui ordonne l'expulsion peut, même d'office, accorder les mêmes délais, dans les mêmes conditions.

**Cette disposition n'est pas applicable au propriétaire qui souhaite reprendre son logement pour l'habiter lui-même ou le faire habiter par son conjoint, ses ascendants, ses descendants ou par ceux de son conjoint et qui justifie que le bénéficiaire de la reprise ne dispose pas d'une habitation correspondant à ses besoins normaux et à ceux des membres de sa famille vivant habituellement ou domiciliés avec lui.** Il en va de même si le locataire n'a pas, conformément à l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989, usé « *paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location* » ou si l'offre de relogement faite par le bailleur n'est pas suivie d'effet du fait du locataire.

L'article L. 613-2 dispose pour sa part que **la durée de ces délais ne peut, en aucun cas, être inférieure à trois mois ni supérieure à trois ans.** Pour la fixation de ces délais, le juge doit tenir compte de « *la bonne ou mauvaise volonté manifestée par l'occupant dans l'exécution de ses obligations, des situations respectives du propriétaire et de l'occupant, notamment en ce qui concerne l'âge, l'état de santé, la qualité de sinistré par faits de guerre, la situation de famille ou de fortune de chacun d'eux, les circonstances atmosphériques, ainsi que des diligences que l'occupant justifie avoir faites en vue de son relogement* ».

## II. Le texte du projet de loi

Afin de réduire les durées des procédures d'expulsion locative, l'article 19 propose de réduire les délais supplémentaires accordés par les juridictions en application des articles L. 613-1 et L. 613-2 du CCH.

- Le **paragraphe I** amende l'article L. 613-1.

Le 1<sup>o</sup> **supprime** la mention en vertu de laquelle les délais ne peuvent être inférieurs à une année.

Le 2<sup>o</sup> ajoute une référence au relogement dans les critères d'appréciation du juge. Dès lors, celui-ci sera conduit à examiner les possibilités, offertes à l'occupant, d'avoir recours à une solution d'hébergement, ce qui pourrait être de nature à limiter les cas dans lesquels il accordera des délais supplémentaires.

- Le **paragraphe II** modifie quant à lui l'article L. 613-2.

Son 1<sup>o</sup> **ramène de trois à un an** le délai maximal de sursis à exécution du jugement d'expulsion qui peut être accordé dans par le juge.

Son 2<sup>o</sup> procède à la même modification que le 2<sup>o</sup> du paragraphe I, et intègre les possibilités d'hébergement dans les critères que doit prendre en compte le juge pour la fixation des délais.

## III. La position de votre commission

Comme le souligne le rapport de Mme Baïetto-Beysson et M. Beguin, le sujet des expulsions locatives constitue une **question particulièrement sensible**, tant en raison du traumatisme qu'elles sont susceptibles d'occasionner pour les locataires que pour les bailleurs qui déplorent bien souvent la longueur des procédures judiciaires pour retrouver la jouissance de leur bien immobilier.

Pleinement conscient de ces difficultés, le législateur s'est attaché à définir, dans un contexte de crise du logement toujours plus aiguë, les contours d'une politique de prévention des expulsions, en particulier avec les lois du 29 juillet 1998<sup>1</sup>, du 18 janvier 2005<sup>2</sup>, du 13 juillet 2006<sup>3</sup> et du 5 mars 2007<sup>4</sup>.

---

<sup>1</sup> *Loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions.*

<sup>2</sup> *Loi de programmation pour la cohésion sociale.*

<sup>3</sup> *Loi portant engagement national pour le logement.*

<sup>4</sup> *Loi instituant le droit au logement opposable.*

Le volet « prévention des expulsions » de la loi du 29 juillet 1998 avait pour objectif de permettre un traitement social, le plus en amont possible, des situations d'impayés locatifs afin **de limiter le recours à la phase contentieuse et à l'expulsion locative pour dettes de loyer aux seuls locataires de mauvaise foi.**

Les principales modifications introduites par cette loi ont été :

– la mise en place d'une procédure pré-contentieuse spécifique avant le recours au juge, s'appuyant sur la saisine obligatoire des organismes payeurs des aides au logement de manière à mieux mobiliser les procédures de prévention et de règlement des impayés et par l'instauration d'un délai de deux mois entre l'assignation et l'audience afin de permettre aux services sociaux du département de mettre en place toute solution adaptée ;

– dans le parc social, l'instauration d'une démarche de prévention placée sous la responsabilité du préfet durant la phase contentieuse pour tous les locataires ;

– l'octroi de pouvoirs nouveaux au juge lui permettant notamment d'accorder des délais de paiement de la dette d'un maximum de deux années ;

– l'obligation de réaliser, dans chaque département, une charte de prévention des expulsions afin que l'ensemble des partenaires se mobilisent pour réduire sensiblement le nombre des expulsions.

La mise en œuvre de ce dispositif n'ayant pas produit tous les résultats escomptés, la loi du 18 janvier 2005 a franchi une étape supplémentaire en permettant, dans le parc social, la signature entre bailleurs et locataires d'un protocole d'apurement des dettes locatives permettant le maintien du ménage dans les lieux et le rétablissement de l'aide personnelle au logement, même après résiliation par décision de justice du bail, sous réserve du respect par le locataire de ses engagements (reprise du paiement régulier du loyer et des charges, ou versement de l'indemnité d'occupation lorsque le bail a déjà été résilié, début d'apurement de l'arriéré locatif). La signature du protocole, conclu pour une durée maximale de deux ans pouvant être prolongée de trois années supplémentaires en cas de modification du plan d'apurement, conduit le bailleur à renoncer à poursuivre la procédure d'expulsion et, au terme du protocole, à conclure un nouveau bail avec l'occupant, dès lors que ce dernier respecte ses engagements.

L'article 60 de la loi du 13 juillet 2006 a fait quant à elle de la **prévention des expulsions locatives l'un des volets obligatoires de tous les plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD)**. En particulier, le comité responsable du plan doit fixer des **objectifs précis** en matière de réduction du nombre de commandements de quitter les lieux et du nombre d'expulsions locatives, permettant ainsi un véritable suivi et une évaluation des actions, mobilisant l'ensemble des outils de droit commun, dont le FSL et les procédures d'attribution prioritaire de logements sociaux, en lien étroit avec les chartes de prévention des expulsions. Ce même article dispose en outre, que le comité responsable du plan peut instaurer une commission spécialisée de coordination des actions de prévention des expulsions locatives ayant pour mission de délivrer des avis aux instances décisionnelles en matière d'aides personnelles au logement, d'attribution d'aides financières sous forme de prêts ou de subventions et d'accompagnement social lié au logement, en faveur des personnes en situation d'impayés. Lorsque cette commission est créée, les compétences de la commission départementale des aides publiques au logement (CDAPL) sont exercées par les organismes-payeurs de l'aide personnalisée au logement.

Enfin, la loi du 5 mars 2007 a rendu les personnes de bonne foi menacées d'expulsion, susceptibles d'être reconnues, par les commissions de médiation, éligibles à une attribution prioritaire d'un logement ou d'un hébergement au titre du DALO.

Cette disposition, qui intervient plus en aval, en cas d'échec des actions de prévention des expulsions prévues par le plan, peut s'avérer néanmoins particulièrement utile pour les cas les plus difficiles, nécessitant par exemple, en cas de difficulté structurelle non résolue,

l'attribution d'un logement social moins onéreux ou encore, en cas d'expulsion, d'un hébergement provisoire en attendant de trouver un logement correspondant mieux aux capacités financières du ménage.

Votre commission relève donc que des efforts importants ont été faits au cours des dernières années pour créer des dispositifs innovants et mobiliser les acteurs sur cette question de la prévention des expulsions, même si un bilan en demi-teinte peut être tiré de ces différentes actions, au regard de la hausse du nombre d'expulsions depuis 2005.

Du point de vue des bailleurs, la question des expulsions est d'autant plus sensible que les ressources du propriétaire sont bien souvent tributaires des revenus locatifs qui y sont attachés. **Tous les acteurs admettent, à ce titre, que les procédures d'expulsion présentent, dans bien des cas, une durée excessive, compte tenu des nombreux délais accordés tout au long de la procédure.**

Dès la survenance d'un impayé de loyer, le bailleur est en droit, dans le secteur privé ou social, d'engager une procédure en vue de la résiliation du bail. Pour le parc privé, l'assignation peut intervenir dans un délai de deux mois suivant l'envoi d'un commandement de payer resté infructueux. Dans le secteur social, le traitement à l'amiable de des impayés impose la saisine obligatoire de la commission départementale des aides publiques au logement (CDAPL) quand le locataire perçoit l'APL ou de l'organisme payeur de l'allocation logement (caisse d'allocation familiale ou caisse de mutualité sociale agricole) sous peine d'irrecevabilité de la requête du bailleur. En outre, l'assignation ne peut intervenir qu'à l'issue d'un délai de trois mois.

Le commandement de payer est un acte délivré par un huissier de justice qui informe le locataire d'une procédure engagée contre lui pour le recouvrement du loyer. Le locataire qui ne s'acquitte pas de sa dette est alors convoqué à comparaître devant le juge du tribunal d'instance par une assignation en résiliation du bail. La loi du 29 juillet 1998 a obligé les huissiers à notifier au préfet, à peine d'irrecevabilité de la demande, l'assignation aux fins de constat de la résiliation du bail. Cette notification se fait par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dès l'information du préfet, ce dernier doit mettre à profit le délai de deux mois imposé entre son information et l'audience pour saisir les organismes sociaux compétents pour mener une enquête sociale afin de mobiliser les aides susceptibles d'être octroyées, notamment celles du FSL. La circulaire du 9 février 1999 prévoit la transmission au juge, avant l'audience, des informations qui lui permettent d'être éclairé et de se prononcer en connaissance de l'ensemble des éléments.

Le juge a ensuite le pouvoir d'accorder des délais de paiement pour reporter ou échelonner le paiement des sommes dues, dans les conditions prévues aux articles 1244-1 et suivants de code civil, en considérant la situation du débiteur et les besoins des créanciers, pour une durée qui ne peut excéder deux ans. Si la demande de résiliation est fondée sur la mise en jeu de la clause résolutoire du bail, le locataire n'a plus l'obligation d'en faire la demande dans un délai de deux mois à compter du commandement de payer.

En effet, depuis la loi de 1998, le juge peut accorder, à tout moment, des délais au locataire en situation de régler sa dette locative. Si les délais sont respectés par le locataire, la clause résolutoire est réputée ne pas avoir joué et le bail se poursuit. Au contraire, s'il y a défaut de paiement, la clause résolutoire reprend son plein effet. Si la demande est fondée sur le non

respect des obligations du locataire, le juge du fond peut accorder des délais dans les mêmes conditions.

Si le juge a prononcé la résiliation du bail et ordonné l'expulsion, le bailleur est alors muni d'un titre exécutoire et peut engager la procédure d'expulsion proprement dite. Le jugement rendu fait l'objet d'une signification par huissier, lequel informe la partie adverse de la décision. La signification marque le point de départ des voies de recours ouvertes aux parties. Le délai d'appel est d'un mois pour les jugements et de quinze jours pour les ordonnances de référé. Si la décision est assortie de l'exécution provisoire elle peut être appliquée immédiatement, même en cas d'appel.

L'expulsion ne peut, quant à elle, être poursuivie qu'après signification d'un commandement de quitter les lieux par huissier à l'occupant. Il peut être signifié en même temps que le jugement ordonnant l'expulsion. Elle ne peut intervenir qu'à l'expiration d'un délai de deux mois suivant le commandement. L'huissier doit communiquer au préfet par recommandé avec accusé de réception, copie du commandement dès sa signification, afin de lui permettre d'organiser le relogement de la personne dans le cadre des dispositifs mis en place par le PDALPD.

L'occupant peut demander un délai pour se reloger dès lors que son relogement ne peut intervenir dans des conditions satisfaisantes, alors même que le bail est résilié et l'expulsion ordonnée, en saisissant le juge compétent :

– avant le commandement, la demande est adressée au juge des référés ou au juge de l'exécution ;

– après le commandement, la demande est alors adressée au juge de l'exécution.

Le juge qui ordonne l'expulsion peut même accorder d'office les mêmes délais. Ce délai varie de 3 mois minimum à 3 ans maximum et le juge doit tenir compte des situations respectives du propriétaire et de l'occupant.

Enfin, l'expulsion, si elle est ordonnée, ne peut intervenir entre le 1<sup>er</sup> novembre et le 15 mars de l'année suivante (trêve hivernale) sauf si le relogement des intéressés est assuré dans des conditions suffisantes ou si l'occupant est en situation de squat. L'expulsion ne peut avoir lieu entre 21 heures et 6 heures les jours ouvrables, les dimanches et les jours fériés.

C'est l'huissier seul qui a le monopole pour procéder à l'expulsion :

– si l'occupant est présent et accepte de libérer les lieux, l'huissier dresse un procès-verbal d'expulsion ;

– si l'occupant est absent ou refuse l'expulsion, l'huissier ne peut pénétrer dans le logement. Il dresse alors un procès-verbal de tentative d'expulsion et doit solliciter le concours de la force publique.

En effet, aux termes de l'article 16 de la loi du 9 juillet 1991, l'Etat est tenu de prêter son concours à l'exécution des jugements et des autres titres exécutoires. Le refus de prêter son concours ouvre droit à réparation. C'est l'huissier qui adresse la réquisition du concours au préfet. Elle doit contenir une copie du titre exécutoire ainsi que le compte-rendu des diligences accomplies et les difficultés d'exécution. L'administration a un délai de deux mois pour répondre. Ce délai de réflexion accordé au préfet est mis à profit pour examiner l'opportunité d'une aide au relogement si cela n'a pas été fait dans les phases précédentes.

Si le préfet accorde le concours de la force publique, l'expulsion a lieu en présence de l'huissier assisté des forces de l'ordre. Si le préfet estime que l'expulsion est de nature à causer un trouble à l'ordre public, il peut surseoir à la décision d'accorder le concours de la force publique, en motivant son refus. Le défaut de réponse dans ce délai de deux mois est, à ce titre, considéré comme un refus.

L'huissier de justice porte ce refus à la connaissance du créancier et du procureur de la République. Il appartient alors au bailleur d'adresser lui-même ou par l'intermédiaire d'une personne habilitée à le représenter (avocat notamment), une demande d'indemnisation auprès du préfet en réparation du préjudice causé. La décision de rejet, explicite ou implicite de cette demande peut être déférée ensuite au juge par une saisine du tribunal administratif.

En moyenne, sur 130.000 contentieux assortis d'une demande de commandement de quitter les lieux<sup>1</sup>, environ 53.000 se soldent par une délivrance d'un tel commandement, dont 40.000 avec une demande du concours de la force publique. Cette demande est accordée dans près de la moitié des cas et seule une autre moitié est suivie d'une intervention effective, soit environ **10.000 cas par an. Au total, les indemnités versées par l'Etat aux bailleurs pour refus d'intervention varient d'une année sur l'autre et tournent autour de 50 millions d'euros<sup>2</sup>.**

**Il résulte de ces différentes étapes qu'une décision d'obtention du concours de la force publique demande, en moyenne, une durée de deux années si le locataire refuse de quitter les lieux et une moyenne de 31 mois avant d'obtenir une indemnisation de l'Etat si un tel concours n'a pas été accordé.** Les bailleurs considèrent que ces procédures constituent bien souvent un véritable « parcours du combattant », avant de pouvoir retrouver la jouissance de leur bien, les privant ainsi de revenus locatifs pendant de nombreux mois. Tout en soulignant que l'acte d'expulsion est un acte hautement traumatisant pour les personnes qui la subissent, il n'en reste pas moins que la loi protège aussi bien les locataires confrontés à de réelles difficultés que les locataires de mauvaise foi.

Votre commission estime que ces éléments juridiques et statistiques plaident en faveur de la mesure proposée par cet article du projet de loi. En effet, elle ne peut que déplorer, pour reprendre une expression utilisée par le rapport précité, une certaine forme de « **réquisition de fait** » que constitue le maintien dans les lieux de locataires sans indemnisation rapide des bailleurs. Tout en étant parfaitement consciente des situations extrêmement délicates que peuvent rencontrer des locataires confrontés à des accidents de la vie ou des impossibilités de s'acquitter de leurs obligations locatives, elle considère que de nombreux efforts ont été faits au cours des dernières années pour organiser une politique de prévention des expulsions plus efficace, de nature à permettre la mobilisation des dispositifs d'aide social, l'aménagement des dettes locatives et l'organisation, au bénéfice des occupants, d'un relogement plus en phase avec leurs capacités financières.

Dans ces conditions, elle soutient résolument la réduction de trois à un an du délai de sursis à exécution des jugements d'expulsion que peuvent accorder les juridictions, étant entendu que cet aménagement des règles législatives ne concerne qu'une étape, tardive, de la procédure qui continuerait à ménager aux juges de nombreuses possibilités d'octroyer des délais aux

---

<sup>1</sup> Ces statistiques s'appuient sur les données fournies par les ministères de la justice et de l'intérieur et reposent sur les ordres de grandeur constatés en 2005 et 2006.

<sup>2</sup> Elles se sont élevées à 78 millions en 2005 pour retomber à 41 millions en 2006.

locataires pour éviter d'aboutir à la délivrance d'un commandement de quitter les lieux.

En ce qui concerne la question des indemnisations de l'Etat, votre rapporteur s'interroge sur les conséquences pour les bailleurs sociaux d'une circulaire du ministère de l'intérieur du 17 octobre 2005 qui préconise l'application d'un abattement de 20 à 30 % au titre du règlement amiable des demandes indemnitaires liées au refus d'octroi du concours de la force publique. A l'instar de M. Jean-Pierre Schosteck, président de la Fédération des SEM, il estime totalement « *anormale et injustifiée* » une telle règle et juge également « *pour le moins paradoxal d'exiger des locataires en difficulté le paiement de la totalité de leur dette et d'admettre que l'État n'en règle que 70 à 80 %* ». Il entend ainsi, à cet égard, interroger le Gouvernement sur ce point précis à l'occasion de la discussion du projet de loi en séance publique.

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

#### *Article 20*

(Articles L. 442-4, L. 442-4-1, L. 442-4-2, L. 442-4-3 [nouveau], L. 442-4-4 [nouveau], L. 442-5-1 [nouveau], L. 442-8-1 du code de la construction et de l'habitation, article 10 de la loi n° 48-1360 du 1<sup>er</sup> septembre 1948 et article 40 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989)

#### **Dispositions relatives à la mobilité dans le parc HLM**

**Commentaire : cet article propose de renforcer les dispositifs permettant aux bailleurs sociaux de promouvoir la mobilité de leurs locataires en situation de sous-occupation ou dont les revenus sont au moins deux fois supérieurs aux plafonds de ressources pour l'attribution des logements.**

## **I. Le principe du droit au maintien dans les lieux**

Instauré par la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948<sup>1</sup>, le droit au maintien dans les lieux constitue l'un des piliers des rapports locatifs, dans le parc de logements sociaux. Le locataire qui en bénéficie peut, sous réserve de remplir ses obligations locatives, se maintenir dans son logement sans limitation de durée, quelque soit l'évolution de sa situation familiale ou de ses revenus.

**Une analyse stricte de ce principe conduit néanmoins à distinguer son application en fonction du propriétaire du logement.** Ainsi, le parc de logements locatifs privés est désormais soumis, pour sa quasi-totalité, aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989 précitée. Sans reprendre le concept de droit au maintien dans les lieux, ses dispositions assurent néanmoins la protection des occupants respectant leurs obligations locatives, tout en conciliant cette nécessaire protection avec le droit du propriétaire de disposer de son bien, en donnant congé, dans un nombre de cas énumérés limitativement.

Dans ces logements, le congé donné par le propriétaire au locataire doit être justifié soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant. Le droit de reprise ne peut être exercé qu'au profit du bailleur lui-même, de son conjoint ou du partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité, de son concubin notoire depuis au moins un an, de ses ascendants, de ses descendants ou de ceux de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire. En outre, un tel congé ne peut être adressé à un locataire âgé de plus de 70 ans ayant des ressources annuelles inférieures à une fois et demie le montant annuel du SMIC brut que si le bailleur lui propose un logement de remplacement correspondant à ses besoins et à ses possibilités réelles et se trouvant à proximité du logement précédemment occupé. Cette restriction est toutefois levée si le propriétaire qui délivre ce congé est lui-même âgé de plus de soixante ans à la date de l'expiration du bail, ou si ses ressources sont inférieures à une fois et demie le montant du SMIC.

Certains logements locatifs privés voient leur bail encore directement soumis aux dispositions de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948, même si ce parc est en voie d'extinction progressive<sup>2</sup>. Pour une partie d'entre eux, la loi du 23 décembre 1986<sup>3</sup> a organisé une sortie progressive de ce mécanisme afin de les faire entrer dans le régime de droit commun de la loi de 1989. Toutefois, une part des locataires de ce parc bénéficie encore pleinement de la protection instaurée par la loi de 1948 et, dans ces logements, le propriétaire ne peut pas donner congé dans les conditions prévues par la loi de 1989, le locataire bénéficiant, jusqu'à son décès, du droit au maintien dans les lieux.

Les logements locatifs sociaux possédés par les organismes HLM sont, quant à eux, assujettis à ce principe, en vertu des articles L. 353-15 et

---

<sup>1</sup> Articles 4 à 17 de la loi n°48-1360 du 1<sup>er</sup> 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.

<sup>2</sup> Aux alentours de 180.000 logements.

<sup>3</sup> 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.

L. 442-6 du code de la construction et de l'habitation. En conséquence, les locataires du parc HLM bénéficient pleinement du droit au maintien dans les lieux.

**Le bénéfice du droit au maintien dans les lieux est reconnu au locataire ou à l'occupant de bonne foi.** Ainsi, en cas d'abandon du domicile ou de décès du locataire, le contrat de location est résilié de plein droit, même en l'absence de délivrance d'un congé au locataire. Toutefois, dans ces deux cas, le droit au maintien dans les lieux est alors transféré :

- au conjoint ou au partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité ;
- aux enfants mineurs jusqu'à leur majorité ;
- aux ascendants et aux personnes handicapées vivant de façon effective avec le locataire ou l'occupant depuis plus d'un an.

Enfin, les logements locatifs conventionnés possédés par les sociétés d'économie mixte sont dans une situation juridique « intermédiaire » puisque, sans être soumis à la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948, ils ne se voient appliquer que partiellement le régime de la loi du 6 juillet 1989 pour les rapports locatifs<sup>1</sup>. Ainsi, conformément aux conventions types passées entre l'Etat et les SEM<sup>2</sup>, le contrat de location est, pour ces logements, conclu pour une durée de trois ans. Pendant la durée de la convention, le contrat de location est reconduit tacitement pour des périodes de trois ans si le locataire se conforme à ses obligations locatives et le bailleur ne peut alors délivrer congé. Il s'agit donc également d'un régime de maintien dans les lieux qui produit les mêmes effets pour les occupants sans s'appuyer sur la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948.

Ces dispositions sont donc extrêmement protectrices pour les locataires, ce qui apparaît légitime compte tenu de la vocation sociale du parc de logements conventionnés. Elles peuvent néanmoins constituer un **facteur de rigidités** dans la gestion de la mobilité des locataires, notamment dans un certain nombre de cas. Il est ainsi fréquent que des locataires se soient vu attribuer un logement social correspondant pleinement à leurs besoins à un instant donné mais qu'au fur et à mesure de l'évolution de la cellule familiale (départ des enfants, décès du conjoint ou des ascendants), ce dernier puisse être surdimensionné par rapport à leurs besoins, occasionnant des phénomènes dits de sous-occupation.

Dans le contexte de crise du logement traversé par notre pays, il apparaît nécessaire de favoriser une certaine fluidité dans le parc HLM puisqu'il est fréquemment rappelé par les différents acteurs qu'un point supplémentaire de rotation des logements sociaux correspond, en termes d'attributions, à une année entière d'accroissement du parc locatif social. Or, le droit en vigueur en matière de mobilisation des logements en situation de sous-occupation reste, encore aujourd'hui, particulièrement « lâche » puisque l'article L. 442-4 du CCH ne fait que préciser qu'en de tels cas il peut être

<sup>1</sup> Dans les conditions prévues à l'article 40 de cette loi.

<sup>2</sup> Article 14 de la convention type conclue en application de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation entre l'Etat et la société mixte de construction.

attribué au locataire un nouveau logement correspondant à ses besoins, nonobstant les plafonds de ressources prévus pour l'attribution des logements sociaux. Par ailleurs, l'article L. 442-8-1 permet aux locataires du parc HLM de sous-louer, sous certaines conditions, une partie de leur logement à des personnes âgées ou des personnes handicapées adultes, ce qui constitue une option certes intéressante mais dont le champ apparaît relativement restreint.

En outre, l'application du droit au maintien dans les lieux peut également être un facteur de rigidité en ce qu'il ne prend pas en considération l'évolution des revenus des locataires. Ainsi, de nombreux locataires qui répondaient, au moment de l'attribution de leur logement social, aux conditions réglementaires relatives aux plafonds de ressources, peuvent avoir vu leur revenu évoluer à des niveaux qui ne permettraient plus une telle attribution. **A cet égard, la crise du logement à laquelle notre pays est confronté doit conduire à s'interroger sur la vocation sociale du parc HLM**, même s'il n'apparaît pas évidemment souhaitable, pour des raisons tenant à la nécessité de promouvoir la mixité sociale, de spécialiser le parc HLM au bénéfice des ménages les moins fortunés. De ce point de vue, la création, en 1958, du système du surloyer<sup>1</sup> répond à cette préoccupation puisqu'elle permet, dans un souci de péréquation et de justice sociale, d'augmenter le loyer payé par les locataires dont les revenus dépassent, à partir d'un certain niveau, les plafonds réglementaires d'attribution.

## II. Le texte du projet de loi

L'article 20 du projet de loi tente en conséquence de concilier ces différents impératifs afin de ne pas bouleverser l'équilibre des relations locatives prévalant dans le parc social, tout en favorisant une certaine forme de mobilité en son sein.

● Le **paragraphe I** modifie plusieurs articles du chapitre II du titre IV du livre IV du code de la construction et de l'habitation.

➤ Le 1<sup>o</sup> procède à une renumérotation des articles L. 442-4-1 et L. 442-4-2 qui deviendraient respectivement les articles L. 442-4-3 et L. 442-4-4.

➤ Le 2<sup>o</sup> porte rédaction globale de l'article L. 442-4 consacré à la sous-occupation des logements HLM. Le nouveau libellé rend le dispositif de lutte contre la sous-occupation plus efficient puisqu'en de telles situations, **le bailleur serait désormais tenu de proposer au locataire un nouveau logement correspondant à ses besoins**, nonobstant les plafonds de ressources prévus pour l'attribution des logements sociaux<sup>2</sup>. La définition de la

---

<sup>1</sup> Qui a reçu la dénomination de supplément de loyer de solidarité (SLS) avec l'adoption de la loi du 4 mars 1996.

<sup>2</sup> Cette disposition, déjà prévue par le droit en vigueur, autorise le bailleur à proposer un autre logement de son parc au locataire, même s'il dépasse les plafonds de ressources prévus pour son

sous-occupation est renvoyée à celle qui est posée par l'article L. 621-2, lequel fait lui-même référence à un décret.

Selon les termes de l'article R. 641-4 du CCH, sont considérés comme insuffisamment occupés les locaux comportant un nombre de pièces habitables, non compris la cuisine, supérieur de plus de deux au nombre de personnes qui y ont effectivement leur résidence principale.

Ne sont toutefois pas considérées comme pièces habitables pour l'application de ce dispositif les pièces effectivement utilisées pour l'exercice d'une fonction publique élective ou d'une profession et indispensables à l'exercice de cette fonction ou profession.

En outre, pour la détermination de ces conditions d'occupation, peuvent seuls être compris au nombre des personnes ayant effectivement leur résidence principale dans le local considéré :

- l'occupant et son conjoint ;
- leurs parents et alliés ;
- les personnes à leur charge ;
- les personnes à leur service et affiliées de ce fait à une caisse d'assurances sociales et de compensation d'allocations familiales ;
- les personnes titulaires d'un contrat de sous-location.

Le projet de loi précise par ailleurs que le loyer principal du nouveau logement ne peut toutefois être supérieur à celui du logement d'origine.

**Afin de ne pas pénaliser**, sur le plan matériel, **les locataires du parc social** concernés par cette mesure, il est prévu la création d'une **aide à la mobilité**, prise en charge par le bailleur, dont les conditions seront définies par décret.

D'après les renseignements fournis par le ministère du logement, une concertation entre les bailleurs et les organisations représentatives de locataires devrait être mise en place au sein de la commission nationale de conciliation prévue à l'article 41 *ter* de la loi du 23 décembre 1986. Cette concertation pourrait porter sur la nature des dépenses faisant l'objet d'une aide (frais de déménagements ou liés à l'ouverture de compteurs d'énergie, de gaz ou d'eau, etc.) et sur leurs montants. **L'accord ainsi conclu**, qui ne s'appliquerait qu'aux seuls signataires, **pourrait ensuite être étendu par décret à tous les logements du secteur locatif concerné**.

Enfin, il est proposé une atténuation au principe du droit au maintien dans les lieux pour rendre effectif ce dispositif de lutte contre la sous-occupation. Dans les territoires définis au 7° de l'article 10 de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948<sup>1</sup>, lesquels correspondent peu ou prou aux marchés tendus, **le bailleur serait ainsi tenu de donner congé au locataire ayant refusé trois offres de relogement** respectant les conditions prévues à l'article 13 *bis* de la même loi.

---

*attribution. Dans un tel cas de figure, le locataire reste toutefois redevable du SLS dans les conditions de droit commun.*

<sup>1</sup> Définition qui serait elle-même modifiée par le 1° du paragraphe II de l'article 20 du projet de loi.

Par effet de ce renvoi à l'article 13 *bis*, les logements proposés doivent être en bon état d'habitation, remplir les conditions d'hygiène normales et correspondre aux besoins personnels ou familiaux et, le cas échéant, professionnels, et aux possibilités du ou des locataires. Ils doivent en outre être situés :

– dans le même arrondissement ou les arrondissements limitrophes ou les communes limitrophes de l'arrondissement où se trouve leur actuel logement, si celui-ci est situé dans une commune divisée en arrondissements ;

– dans le même canton ou dans les cantons limitrophes de ce canton inclus dans la même commune ou dans les communes limitrophes de ce canton si la commune est divisée en cantons ;

– dans les autres cas sur le territoire de la même commune ou d'une commune limitrophe, sans pouvoir être éloigné de plus de cinq kilomètres.

En cas d'application de ce dispositif, le délai de **préavis** serait de six mois et, à l'expiration de ce dernier, le locataire serait déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

Ces dispositions ne trouveraient cependant à s'appliquer ni aux locataires âgés de plus de soixante-dix ans, ni lorsque le locataire est une personne handicapée à mobilité réduite ou a, à sa charge, une personne handicapée à mobilité réduite.

➤ Le 3° substitue aux dispositions de l'article L. 442-4-1<sup>1</sup> un dispositif relatif aux logements accessibles aux personnes handicapées. Il dispose que **le contrat de location passé entre un bailleur et un locataire d'un logement adapté aux personnes handicapées** au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles **comporte une clause de résiliation du bail**, qui peut être mise en œuvre si les occupants du logement ne présentent plus un tel handicap.

Selon le code de l'action sociale et des familles, constitue un handicap toute limitation d'activité ou restriction de participation à la vie en société subie dans son environnement par une personne en raison d'une altération substantielle, durable ou définitive d'une ou plusieurs fonctions physiques, sensorielles, mentales, cognitives ou psychiques, d'un polyhandicap ou d'un trouble de santé invalidant.

Cette clause ne pourrait être utilisée par le bailleur qu'après avoir adressé au locataire trois offres de relogement, conformément aux dispositions de l'article 13 *bis* de la loi de 1948, décrites ci-dessus. Un préavis de six mois serait exigé et les trois offres de relogement pourraient également s'affranchir des règles relatives aux plafonds de ressources fixés pour l'attribution des logements sociaux. Enfin, comme dans les situations de sous-occupation, le nouveau loyer ne pourrait être supérieur à celui du logement actuellement occupé par le locataire et ce dernier pourrait être bénéficiaire d'une aide à la mobilité.

---

<sup>1</sup> L'actuel article L. 442-4-1 devenant l'article L. 442-4-3.

Votre commission relève que ces dispositions sont d'application plus souple que celles relatives à la sous-occupation puisque le bailleur ne se verrait reconnaître qu'une faculté de faire jouer cette clause résolutoire.

➤ Le 4° remplace les dispositions de l'article L. 442-4-2, transférées à l'article L. 442-4-4, et propose l'instauration d'un dispositif relatif à certains locataires dont les revenus dépassent substantiellement les plafonds de ressources pour l'attribution d'un logement social. **Son analyse doit toutefois être effectuée conjointement avec celle du 2° du paragraphe II du présent article**, lequel complète l'article 10 de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948 pour ajouter une catégorie de locataires ne bénéficiant pas du droit au maintien dans les lieux. Il résulte, d'une lecture croisée de ces deux textes, que ne bénéficieraient plus du droit au maintien dans les lieux les **personnes** qui occupent des locaux appartenant aux organismes HLM et **dont les ressources**, selon l'enquête annuelle sur les revenus des locataires à laquelle doit procéder chaque organisme tous les ans en application de l'article L. 441-9, **sont au moins deux fois supérieures aux plafonds de ressources** pour l'attribution des logements locatifs sociaux.

Pour ces personnes, **le contrat de ces locataires serait requalifié en contrat de location de trois ans non renouvelable** au premier janvier de l'année suivant les résultats de l'enquête annuelle précitée.

En vertu de l'article L. 441-9, chaque organisme HLM est tenu de demander annuellement à chaque locataire communication des avis d'imposition ou de non-imposition à l'impôt sur le revenu et des renseignements concernant l'ensemble des personnes vivant au foyer permettant de calculer l'importance du dépassement éventuel du plafond de ressources et de déterminer si le locataire est redevable du supplément de loyer. Le locataire est tenu de répondre à cette demande dans un délai d'un mois. L'organisme n'est cependant tenu de présenter cette demande ni aux locataires bénéficiant de l'aide personnalisée au logement, de l'allocation de logement familiale ou de l'allocation de logement sociale. A défaut et après mise en demeure restée infructueuse pendant quinze jours, l'organisme HLM liquide provisoirement le supplément de loyer. Pour cette liquidation, **il fait application d'un coefficient de dépassement du plafond de ressources égal à la valeur maximale** prévue par les textes d'application du SLS.

Six mois avant l'échéance du bail, le bailleur devrait notifier au locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifier par acte d'huissier **la date d'expiration de son contrat**. Au terme du contrat, le locataire serait déchu de tout titre d'occupation.

Comme pour le dispositif relatif à la sous-occupation, ces dispositions ne seraient pas applicables aux locataires atteignant plus de soixante-dix ans dans l'année suivant l'enquête sur les revenus, ni aux locataires handicapés à mobilité réduite ou ayant à leur charge un handicap à mobilité réduite.

➤ Le 5° insère un nouvel article L. 442-5-1 dans le CCH qui indique si l'enquête annuelle sur les revenus fait apparaître qu'un locataire est assujéti au SLS ou si le locataire est dans une situation de sous-occupation, l'organisme procède avec lui à un **examen de sa situation et des possibilités**

**d'évolution de son parcours résidentiel.** Il doit également l'informer des différentes possibilités d'accèsion à la propriété auxquelles il peut prétendre.

➤ Le **6°** complète l'article L. 442-8-1 qui fixe la liste des cas dans lesquels il est possible de **déroger à l'interdiction générale de procéder à une sous-location d'un logement locatif social.**

A ce titre, **les locataires des organismes HLM pourraient**, après en avoir informé le bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, **sous-louer temporairement, pour une durée maximale d'un an renouvelable, une partie de leur logement à des personnes jeunes répondant aux conditions d'âges définies par décret en Conseil d'État.** Les sous-locataires ne bénéficieraient pas du droit au maintien dans les lieux et le prix du loyer de la ou des pièces principales sous-louées serait calculé au prorata du loyer total rapporté à la surface habitable du logement. D'après les éléments transmis à votre commission par le Gouvernement, ce décret devrait fixer à 30 ans l'âge maximal pour bénéficier de cette faculté.

● Le **paragraphe II** modifie l'article 10 de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948.

➤ Son **1°** amende le 7° de cet article qui traite des conditions dans lesquelles il peut être mis fin au droit au maintien dans les lieux en cas de sous-occupation. Dans la rédaction actuelle de cet article, de telles dispositions sont applicables à Paris, dans un rayon de 50 kilomètres de l'emplacement des anciennes fortifications de Paris et dans les communes dont la population municipale est égale ou supérieure à 10.000 habitants.

Afin que le nouveau mécanisme de lutte contre la sous-occupation dans les logements sociaux prévu au 2° du paragraphe I soit effectif dans les communes où la situation du logement est la plus tendue, il est proposé de viser désormais les **agglomérations de plus de 50.000 habitants** comprenant au moins une commune de plus de 15.000 habitants, ainsi que les communes de plus de **20.000 habitants.**

➤ Son **2°** complète, comme indiqué dans le commentaire du 4° du paragraphe précédent, l'article 10 de la loi de 1948 afin d'exclure du bénéfice du droit au maintien dans les lieux les locataires dont les revenus sont au moins deux fois supérieurs aux plafonds prévus pour l'attribution d'un logement locatif social.

● Le **paragraphe III** propose une modification de l'article 40 de la loi du 6 juillet 1989 afin de préciser les modalités selon lesquelles le droit au maintien dans les lieux peut, dans les logements locatifs sociaux, continuer ou être transféré à certaines personnes en cas d'abandon du logement ou de décès du locataire.

Aux termes de l'article 14, en cas d'abandon ou de décès du locataire, le contrat de location, et donc le bénéfice du droit au maintien dans les lieux, le cas échéant continue ou est transféré au profit de :

- du conjoint ;
- des descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an ;
- du partenaire lié au locataire par un pacte civil de solidarité (PACS) ;
- des ascendants, du concubin notoire ou des personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an.

En cas de demandes multiples, le juge se prononce en fonction des intérêts en présence. A défaut de personnes remplissant les conditions ci-dessus, le contrat de location est résilié de plein droit par le décès ou par l'abandon du domicile par le locataire.

Dans sa rédaction actuelle, l'article 40 de la loi de 1989 ne rend ces dispositions applicables aux logements appartenant aux organismes HLM qu'à la condition que le bénéficiaire du transfert ou de la continuation du contrat remplisse les conditions d'attribution du logement, notamment en matière de respect des plafonds de ressources. Le projet de loi propose d'ajouter une **condition supplémentaire** pour bénéficier d'une telle faculté en prévoyant que **le logement doit également être adapté à la taille du ménage**, par coordination avec le nouveau dispositif relatif à la sous-occupation.

Toutefois, il atténue la portée de ces deux conditions cumulatives en prévoyant qu'elles ne sont pas requises envers le conjoint ou le partenaire liée au locataire par un PACS ainsi qu'envers les ascendants et les personnes handicapées quand ils vivaient effectivement avec lui depuis plus d'un an.

Une telle atténuation a pour objectif de faire entrer en vigueur les dispositions sur la sous-occupation de manière progressive. Ainsi, en cas de décès du locataire ou d'abandon du logement, les personnes mentionnées ci-dessus pourraient se maintenir dans le logement dans un premier temps, même si la taille de ce dernier ne correspond pas nécessairement à leurs besoins. Dans un second temps, après réalisation de l'enquête annuelle sur les revenus qui permet également de déterminer le nombre de personnes vivant dans le logement, les dispositions relatives à la sous-occupation pourraient être mises en œuvre.

● Le **paragraphe IV rend les différents dispositifs décrits ci-dessus applicables aux contrats de location en cours**. En outre, il précise que tout contrat conclu à compter de la date de publication de la loi devra comporter une clause prévoyant l'application desdits dispositifs.

D'après les renseignements fournis par le Gouvernement, il n'est pas envisagé d'obliger les bailleurs à communiquer à tous les locataires en place un avenant à leur contrat de location, compte tenu des lourdeurs qui pourraient résulter d'une telle procédure. En revanche, le ministère du logement entend

adresser des recommandations aux organismes HLM afin que ces derniers procèdent à une information de leurs locataires sur ces dispositifs.

● Le **paragraphe V** renvoie à un décret en Conseil d'Etat le soin de définir les modalités d'application de l'article.

### **III. La position de votre commission**

Votre commission vous soumet **dix amendements** sur cet article, dont deux sont de nature rédactionnelle. Tout en souscrivant aux orientations globales des dispositifs proposés par l'article 20, elle souhaite d'abord souligner la nécessité d'en prévoir une application souple afin de prendre en compte la diversité des situations qui peuvent se présenter au sein d'un parc de près de 3,9 millions de logements conventionnés. A cet égard, il convient impérativement de prendre en compte l'histoire des locataires, leur situation familiale et les motifs d'ordre personnel qui peuvent les conduire à occuper un logement qui n'est plus adapté à leurs besoins. De même, les divers degrés de tensions rencontrées sur les marchés de l'habitat imposent également l'adoption par les bailleurs et l'Etat d'une approche pragmatique pour ne pas exclure du parc de logements sociaux des locataires, alors même que la demande ne justifierait pas de telles mesures. **Ce n'est donc qu'avec circonspection et prudence qu'il convient de modifier les conditions du droit au maintien dans les lieux.**

Dans leur rédaction actuelle, les dispositifs de l'article 20 ne trouveraient à s'appliquer qu'aux logements locatifs sociaux des organismes HLM et pas à ceux des sociétés d'économie mixte. Or, s'agissant de logements présentant les mêmes caractéristiques sociales (attribution sous plafond, mêmes règles d'occupation et même droit de l'occupant à bénéficier de l'APL), il apparaît pourtant totalement légitime de les soumettre au même régime. Les spécificités des régimes locatifs prévalant dans les HLM d'une part, et dans les SEM d'autre part, commande cependant une différence d'approche. En effet, ces spécificités conduisent votre commission à rappeler que la rupture d'une relation contractuelle ne peut s'appréhender de la même manière dans le parc de logements locatifs sociaux conventionnés des organismes HLM, et dans le parc social des sociétés d'économie mixte, comme votre rapporteur l'a expliqué au début de son commentaire de cet article. Ces différences amèneront donc votre commission à vous présenter, après l'article 20, un amendement portant article additionnel tendant à rendre applicables les principales mesures de cet article aux logements locatifs sociaux des SEM, assorties des adaptations tenant compte des spécificités de leur régime de rapports locatifs.

Par ailleurs, l'article 20, **dont les dispositions sont applicables aux locataires en place**, prévoit, pour chaque situation auquel il entend apporter une réponse -sous-occupation, logements adaptés aux personnes handicapés qui ne sont plus occupés par des personnes présentant un tel handicap et ménages en situation de dépassement de plafond-, trois solutions juridiques différentes. **Or, votre commission a jugé peu satisfaisantes ces trois solutions et peu conformes à l'économie générale de la relation locative dans le parc HLM.** Ainsi, il est prévu, pour la sous-occupation, que le bailleur donne congé<sup>1</sup> au locataire. Pour les logements adaptés aux besoins des personnes handicapées, le texte dispose que le texte comporte une clause de résiliation du bail dès lors que les occupants ne présentent plus un handicap<sup>2</sup>. Enfin, les personnes dont les revenus dépassent d'au moins deux fois les plafonds voient leur bail requalifié en contrat d'une durée de trois ans.

Votre commission a, en conséquence, rejeté ces diverses solutions et prévu d'articuler les dispositifs de cet article autour de la notion de droit au maintien dans les lieux, auquel il pourrait être mis fin sous certaines conditions. En effet, elle estime que le législateur est en droit, pour des motifs qu'il lui appartient de déterminer, d'aménager les conditions de ce droit au maintien dans les lieux, puisque celui-ci est en définitive un régime institué légalement au bénéfice des occupants du parc de logements HLM.

En conséquence, elle vous soumet tout d'abord un amendement tendant à la réécriture des 1°, 2° et 3° du I de l'article 20 pour redéfinir les conditions d'application des dispositifs relatifs à la lutte contre la sous-occupation et aux logements adaptés aux besoins des personnes handicapées. Ainsi, ce n'est qu'à l'issue d'un délai de six mois à compter de la notification de la troisième offre de relogement que le locataire se verrait déchu de tout titre d'occupation des lieux. Votre commission vous propose également d'élargir, pour la disposition relative à la sous-occupation, **à toutes les personnes handicapées**, et non aux seules personnes à mobilité réduite, le bénéfice de l'exonération de ce dispositif.

S'agissant des la question des locataires dont les revenus sont au moins deux fois supérieures aux plafonds d'attribution des logements sociaux, votre commission souligne tout d'abord que cette mesure doit être appréhendée en ayant à l'esprit le fait que l'article 21 du projet de loi prévoit par ailleurs une diminution de 10,3 % de ces plafonds de ressources. Dès lors, la mise en œuvre conjointe de ces dispositions a pour effet de concerner un plus grand nombre de locataires, comme le montre le tableau reproduit ci-dessous.

---

<sup>1</sup> Le congé est un concept juridique relevant de la loi de 1989, laquelle n'est pas applicable dans le parc HLM.

<sup>2</sup> Votre commission éprouve des difficultés à comprendre comment la loi pourrait imposer dans un contrat en cours d'exécution une nouvelle clause résolutoire sans porter une atteinte excessive à la liberté contractuelle, principe à valeur constitutionnelle.

Nombre de logements occupés par un locataire disposant de revenus égaux ou supérieurs à 100% des plafonds de ressources  
(estimation réalisée sur la base des plafonds de ressources en vigueur)

Zone 1 bis	1.289	11 %
Zone 1	1.882	16 %
Zone 2	177	1 %
Total Île-de-France	3.348	28 %
Zone 2	7 369	61 %
Zone 3	1.419	11 %
Total province	8.788	72 %
Total métropole	12.136	100 %

**12 136 logements soit 0,4 % du parc locatif social**

Nombre de logements occupés par un locataire disposant de revenus égaux ou supérieurs à 100% des plafonds de ressources (estimation réalisée sur la base d'une diminution de 10,3 % des plafonds de ressources en vigueur)

Zone 1 bis	2.182	9 %
Zone 1	3.260	14 %
Zone 2	387	2 %
Total Île-de-France	5.829	24 %
Zone 2	15.672	66 %
Zone 3	2.376	10 %
Total province	18.048	76 %
Total métropole	23.877	100 %

**23 877 logements soit 0,9 % du parc locatif social**

Votre commission tire plusieurs enseignements de ces statistiques. Tout d'abord, l'effet conjoint de ces deux mesures a pour effet de doubler le nombre de logements concernés. Dans les deux cas de figure (avant et après application de la diminution de 10,3 % des plafonds), il n'en reste pas moins qu'il s'agit de situations qui restent marginales à l'échelle de l'ensemble du parc locatif social (0,4 % ou 0,9 %).

Cela n'en pose pas moins une interrogation de fond sur la vocation du parc HLM dans la mesure où une analyse des revenus des locataires concernés laisse apparaître qu'ils n'appartiennent pas aux catégories les plus défavorisées de la population. Dans le contexte de la mise en œuvre du droit au logement opposable à partir du 1<sup>er</sup> décembre 2008, il serait pour le moins paradoxal que l'Etat soit condamné à payer des astreintes s'il ne parvenait pas à loger les ménages prioritaires tout en maintenant dans le parc public de logements sociaux des ménages dont les revenus leur permettent de se loger dans le secteur libre, comme le montrent les exemples présentés ci-dessous.

**Ménages dont les revenus sont égaux à deux fois les plafonds de ressources d'attribution d'un logement social (revenu fiscal de référence de l'année N-2) (prise en compte d'une baisse de 10.3 % des plafonds de ressource)**

**Exemples de ménages**

**1. Zone 1 bis :**

*Paris et les communes limitrophes (St Cloud, Puteaux, Neuilly, Levallois-Perret, Clichy, St Ouen, St Denis, Aubervilliers, Pantin, Les Lilas, Le Pré-St-Gervais, Bagnolet, Montreuil, Vincennes, Ivry, Montrouge, Malakoff, Issy-les-Moulineaux, Boulogne Billancourt)*

- Une personne seule, à Paris, dispose de revenus excédant les plafonds de ressources de 100%, soit 3 520 € mensuel, soit un revenu mensuel net de 3 910€ (3,8 SMIC mensuel net).
- Un couple sans enfant, à Paris, dispose de revenus excédant les plafonds de ressources de 100%, soit 5 260 € mensuel, soit un revenu mensuel net de 5 850€ (5,6 SMIC mensuel net).
- Un couple avec un enfant, à Paris, dispose de revenus excédant les plafonds de ressources de 100%, soit 6 899 € mensuel, soit un revenu mensuel net de 7 665€ (7,4 SMIC mensuel net).
- Un couple avec deux enfants, à Paris, dispose de revenus excédant les plafonds de ressources de 100%, soit 8 236 € mensuel, soit un revenu mensuel net de 9 150€ (8,8 SMIC mensuel net).

**2. Zone 1 :**

*(Dans les départements d'Ile de France autre que Paris et à l'exclusion, les communes limitrophes mentionnées ci-dessus)*

- Une personne seule, à Melun, dispose de revenus excédant les plafonds de ressources de 100%, soit 3 520 € mensuel, soit un revenu mensuel net de 3 910€ (3,8 SMIC mensuel net).
- Un couple sans enfant, à Evry, dispose de revenus excédant les plafonds de ressources de 100%, soit 5 260 € mensuel, soit un revenu mensuel net de 5 850€ (5,6 SMIC mensuel net).
- Un couple avec un enfant, à Créteil dispose de revenus excédant les plafonds de ressources de 100%, soit 6 326 € mensuel, soit un revenu mensuel net de 7 030€ (6,8 SMIC mensuel net).
- Un couple avec deux enfants, à Cergy Pontoise, dispose de revenus excédant les plafonds de ressources de 100%, soit 7 577 € mensuel, soit un revenu mensuel net de 8 420€ (8,1 SMIC mensuel net).

**3. En province (zone 2 et 3) :**

- Une personne seule, à Nice, dispose de revenus excédant les plafonds de ressources de 100%, soit 3 061 € mensuel, soit un revenu mensuel net de 3 400 € (3.3 SMIC mensuel net).
- Un couple sans enfant, à Lille, dispose de revenus excédant les plafonds de ressources de 100%, soit 4 088 € mensuel, soit un revenu mensuel net de 4 540€ (4,4 SMIC mensuel net).
- Un couple avec un enfant, à Lyon dispose de revenus excédant les plafonds de ressources de 100%, soit 4 916 € mensuel, soit un revenu mensuel net de 5 460€ (5,3 SMIC mensuel net).
- Un couple avec deux enfants, à Bordeaux, dispose de revenus excédant les plafonds de ressources de 100%, soit 5 935 € mensuel, soit un revenu mensuel net de 6 595 € (6.4 SMIC mensuel net).

Le revenu mensuel net est calculé à partir du revenu mensuel imposable avec l'application d'un abattement de 10%.

En outre, il convient de rappeler que le nouveau barème du surloyer<sup>1</sup>, entré en vigueur depuis le 21 août dernier<sup>2</sup>, est désormais réellement **dissuasif**

<sup>1</sup> Le mode de calcul du SLS a été profondément revu par l'article 71 de la loi ENL.

<sup>2</sup> Décret n° 2008-825 du 21 août 2008 relatif au supplément de loyer de solidarité.

et apporte également des éléments de réponse aux situations que l'article 20 entend traiter.

A titre d'exemple, le niveau du supplément de loyer de solidarité, pour un logement de 60 mètres carrés situé à Paris, s'élevait, avant l'entrée en vigueur de la réforme, à 182 euros pour un ménage dont les revenus se situent entre 100 et 109 % des plafonds. En ajoutant le montant du loyer principal (370 euros pour un logement PLUS), le loyer total s'élevait donc à 552 euros. Avec le nouveau barème, le niveau du SLS passera à 884 euros, soit un loyer total de **1.254 euros**. Il est d'ailleurs à noter que les paramètres de calcul ont été élaborés afin que le montant du SLS soit proportionnellement plus élevé pour les ménages les plus « fortunés ». A ce titre, dans le même cas de figure, le montant du SLS se situe à 1.487 euros pour les ménages dont les revenus dépassent de 150 % les plafonds.

Sensible aux remarques formulées par plusieurs sénateurs ayant fait remarquer que les nouveaux paramètres de calcul pouvaient pénaliser fortement des ménages appartenant aux classes moyennes, votre commission souligne, en réponse, que le droit en vigueur prévoit que le montant cumulé du loyer principal et du surloyer ne peut conduire à un taux d'effort supérieur à 25 % des revenus du ménages<sup>1</sup>.

En définitive, l'ensemble de ces éléments conduit votre commission à vous présenter des adaptations à ce dispositif, à travers **deux amendements**, afin de tenir compte des spécificités des territoires et des locataires. Dans la mesure où les difficultés liées à la mise en œuvre du droit au logement opposable sont les plus aiguës en Île-de-France, à Paris plus spécifiquement, elle considère que le dispositif de l'article 20 doit concerner avant tout les marchés locatifs tendus. Il serait pour le moins paradoxal que la mise en œuvre de ces dispositions conduise à « chasser » des locataires de leur logement social dans des immeubles situés dans des zones où de nombreux logements sont vacants. Or, de telles situations peuvent fréquemment survenir dans certains endroits du territoire.

Pour ces raisons, il vous est proposé tout d'abord de ne rendre ce dispositif automatique que dans les logements sociaux des organismes HLM situés dans des zones géographiques, définies par décret en Conseil d'Etat, se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements. Hors de ces zones tendues, les organismes HLM se verraient reconnaître la possibilité d'appliquer ces dispositions par délibération de leur conseil d'administration.

Puis, pour tenir compte des fluctuations des revenus des occupants, ou de la possibilité pour des locataires de percevoir, une année donnée, des revenus exceptionnels et non reconductibles, votre commission préconise de ne mettre en œuvre ces dispositions que dans les cas où les revenus des occupants dépassent, pendant deux années consécutives, au moins deux fois les plafonds de ressources. Enfin, il est proposé de permettre au locataire de bénéficier à nouveau du droit au maintien dans les lieux si, au cours de la

---

<sup>1</sup> Article L. 441-4 du CCH. Ce plafond peut être porté à 35 % par le programme local de l'habitat.

période de trois ans, il démontre que ces revenus sont repassés sous le seuil de dépassement de 100 %.

En complément, votre commission vous soumet ensuite un **amendement** tendant à apporter une réponse aux cas de blocages qui peuvent survenir dans la mise en œuvre de certaines opérations de rénovation urbaine. L'amendement prévoit ainsi, en cas d'autorisation de démolir accordée par le préfet ou de démolition prévue dans une convention de rénovation urbaine signée avec l'ANRU, que le locataire est obligé d'accepter une des trois propositions de relogement que le bailleur est tenu de lui faire, laquelle doit respecter les conditions de l'article 13 bis de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948. A l'expiration d'un délai de six mois à compter de la notification de la troisième offre de relogement, le locataire perdrait le bénéfice du droit au maintien dans les lieux. Votre commission considère que cette obligation permettra de résorber les situations de blocage de certaines opérations de rénovation urbaine qui résultent du refus, souvent répété et injustifié, par des locataires des solutions de relogement qui leur sont proposées.

Elle préconise ensuite de clarifier, par l'adoption d'un **amendement**, les conditions dans lesquelles les bailleurs HLM peuvent louer, meublés ou non, des logements à des associations, des centres régionaux des œuvres universitaires, des centres communaux ou intercommunaux d'action sociale ou à des personnes de droit public, lesquels sous-louent ensuite ces logements à des publics identifiés par la loi et correspondant à l'objet de leurs activités habituelles. Il clarifie également les dispositions proposées par le projet de loi qui étendent les possibilités pour les locataires du parc HLM de sous-louer une partie de leur logement à des personnes jeunes. Votre commission ne considère pas nécessaire d'attendre la publication d'un décret en Conseil d'Etat pour fixer l'âge de ces personnes et préconise de retenir un âge limite de **trente ans**. En outre, contrairement à la solution retenue par le texte du Gouvernement, elle souhaite préciser que **cette possibilité de sous-location est conditionnée à l'accord du bailleur**, pour prévenir tout risque de dérives.

Puis, votre commission vous présente un **amendement** tendant à déterminer une **définition unique et précise de la notion de personnes vivant au foyer** et de rendre cette dernière applicable par les bailleurs pour l'attribution des logements locatifs sociaux, pour la mise en œuvre du supplément de loyer de solidarité et pour le dispositif de loyer progressif prévu par l'article 2 du projet de loi.

Elle vous propose également de procéder à une actualisation de certains concepts juridiques obsolètes utilisés par la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948. En effet, les articles 19 et 20 de cette loi, qui traitent tous deux du droit de reprise par le propriétaire de son logement, font référence aux usages locaux.

Les articles 19 et 20 disposent que le propriétaire qui veut bénéficier du droit de reprise doit prévenir, **suivant les usages locaux** et au moins six mois à l'avance, par acte extrajudiciaire, le locataire ou l'occupant dont il se propose de reprendre le local.

Comme l'ont mis en évidence nos collègues rapporteurs du projet de loi de modernisation de l'économie, la référence, dans un texte législatif, à ces usages locaux conduit les juridictions à se prononcer, en cas de contentieux, d'une manière pouvant différer en fonction du lieu de l'instance.

Il est ainsi précisé dans le rapport<sup>1</sup> de nos collègues qu'en matière de baux commerciaux, dont la législation faisait, jusqu'à la publication de la loi de modernisation de l'économie<sup>2</sup>, référence aux usages locaux, il résultait de la jurisprudence de la Cour de cassation que certaines dispositions pouvaient être appliqués de manière différente, et donc pour des échéances différentes, selon que le bail commercial avait été conclu à Marseille, Paris ou à Nancy. Ainsi, dans un cas examiné par la juridiction suprême en 1994, le litige opposait un bailleur et un preneur localisés à Marseille pour un bail dont le congé avait été délivré sans respecter les usages locaux. Or, ceux-ci recommandent, dans cette ville, que le congé soit donné avant Pâques et pour la Saint-Michel (29 septembre).

Votre commission considère de telles dispositions d'autant plus obsolètes qu'un délai de six mois pour exercer son droit de reprise paraît en lui-même suffisamment protecteur pour ne pas subordonner une telle échéance à des considérations tenant à des usages pouvant remonter, pour certains d'entre eux, au Moyen-âge. Dans ces conditions, il est proposé de supprimer cette référence dans les articles 19 et 20. En outre, il convient également de remplacer, à l'article 13 *bis*, la référence à un « bon état d'habitation et aux conditions d'hygiène normales » par une référence au logement décent, qui constitue désormais le critère utilisé dans la quasi-totalité des textes juridiques pour définir un niveau minimum de qualité d'un logement.

Enfin, s'agissant des conditions dans lesquelles le contrat de location peut être transféré ou continué au profit d'un certain nombre de personnes vivant avec le locataire en cas de décès de ce dernier ou d'abandon par ce dernier du logement, votre commission vous soumet un **amendement** tendant à étendre au **concubin notoire** et aux **personnes de plus de 70 ans** vivant avec le locataire le fait de bénéficier de ce transfert ou de cette continuation, y compris si le logement ne correspond pas aux besoins du bénéficiaire.

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

<sup>1</sup> Rapport n° 413 (2007-2008) de M. Laurent Béteille, Mme Élisabeth Lamure et M. Philippe Marini, fait au nom de la commission spéciale, sur le projet de loi de modernisation de l'économie.

<sup>2</sup> Loi n° 2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie.

*Article additionnel après l'article 20*  
(Articles L. 472-1-2, L. 472-1-8 [nouveau] et titre VIII du livre IV  
du code de la construction et de l'habitation)

**Extension aux sociétés d'économie mixte  
de plusieurs dispositifs du projet de loi**

**Commentaire : cet article propose d'étendre, avec les adaptations nécessaires, aux SEM gérant des logements locatifs sociaux certaines dispositions prévues par le projet de loi, en particulier celles de l'article 20.**

Votre commission vous soumet un amendement portant article additionnel après l'article 20 afin de procéder, sous réserve des adaptations rendues nécessaires par leurs spécificités, à l'**extension aux SEM de plusieurs dispositifs du projet de loi**. Cet amendement se compose de trois paragraphes.

Le 1<sup>o</sup> procède à une coordination au sein de l'article L. 472-1-2 du code de la construction et de l'habitation.

Le 2<sup>o</sup> apporte, dans le chapitre consacré aux départements d'outre-mer, les mêmes modifications que celles qui sont proposées par votre commission à l'article 20 pour faciliter la réalisation des opérations de rénovation urbaine.

Le 3<sup>o</sup> porte rédaction globale du titre VIII du livre IV du code de la construction et de l'habitation qui regroupe les dispositions spécifiques aux SEM. Il est proposé une nouvelle organisation de ce titre, qui se composerait de deux chapitres.

Le chapitre I<sup>er</sup>, consacré à des dispositions générales, regrouperait la totalité des actuels articles du titre VIII (articles L. 481-1-1, L. 481-3, L. 481-4, L. 481-5 et L. 481-6), en réorganisant leur numérotation et leur positionnement. Par coordination avec les articles 1<sup>er</sup> et 2 du projet de loi, cet amendement rend obligatoire l'élaboration par les SEM d'un plan stratégique de patrimoine<sup>1</sup> et reprend le contenu du paragraphe IV de l'article 2 qui les assujettit au prélèvement sur les bailleurs n'investissant pas suffisamment. Il insère également dans ce chapitre un article étendant aux SEM métropolitaines les dispositions facilitant la réalisation des opérations de rénovation urbaine.

L'amendement propose également la création d'un chapitre II<sup>2</sup> dans le titre VIII, composé des articles L. 482-1 à L. 482-4.

---

<sup>1</sup> Dont la définition législative serait donnée à l'article L. 411-9, en vertu d'un amendement proposé par votre commission à l'article 1<sup>er</sup>. Cette modification est nécessaire dans la mesure où les dispositions sur le conventionnement global sont applicables aux SEM.

<sup>2</sup> Intitulé « Dispositions relatives à la mobilité des locataires ».

L'article *L. 482-1* reprend les dispositions de l'article 20 sur la sous-occupation, après prise en compte des observations et modifications de votre commission, pour les étendre aux SEM.

L'article *L. 482-2* est consacré aux logements accessibles aux personnes handicapées dès lors que les locataires présentant un handicap ne l'occupent plus.

Dans ces deux cas, afin de prendre en compte la spécificité de la relation locative dans les SEM<sup>1</sup>, il est proposé que le bailleur puisse, quand les conditions sont réunies<sup>2</sup>, donner congé pour le terme du **bail de trois ans**. Selon l'analyse de votre commission, il apparaissait en effet délicat de rompre, en cours d'exécution du bail, une relation contractuelle, sans s'exposer à un risque de porter une atteinte disproportionnée à la liberté contractuelle. Dès lors, il semblait impossible de prévoir un unique délai de préavis de six mois à compter de la notification de la troisième offre de relogement.

Cette spécificité des baux triennaux dans les SEM emporte des conséquences sur la rédaction de l'article *L. 482-3*, consacré aux locataires dont les revenus sont au moins deux fois supérieurs aux plafonds de ressource, et ce pendant deux années consécutives selon la position défendue par votre commission à l'article 20. S'inspirant de la solution juridique retenue lors de l'élaboration de la loi du 13 juin 2006<sup>3</sup>, il est en conséquence proposé de prévoir une prorogation du bail afin de permettre au locataire de disposer du logement qu'il occupe pour une durée de trois ans. Une telle formulation permet en effet de tenir compte de la situation des locataires concernés, quelle que soit la date d'échéance de leur bail.

Enfin, l'article *L. 482-4* permet aux SEM d'appliquer, sur délibération de leur conseil d'administration, les dispositions aux locataires dont les revenus dépassent les plafonds occupant des logements qui ne sont pas situés dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements.

**Votre commission vous propose d'adopter cet article additionnel.**

---

<sup>1</sup> Régie par un bail de trois ans renouvelable.

<sup>2</sup> Refus de trois offres de relogement.

<sup>3</sup> Loi n° 2006-685 du 13 juin 2006 relative au droit de préemption et à la protection des locataires en cas de vente d'un immeuble.

*Article 21*

(Article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation)

**Diminution des plafonds de ressources  
pour l'attribution des logements locatifs sociaux**

**Commentaire : cet article propose de diminuer de 10,3 % les plafonds de ressources pour l'attribution des logements locatifs sociaux.**

**I. Le droit en vigueur**

L'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation fixe les conditions d'attribution des logements locatifs sociaux. Il en renvoie les conditions d'application à un décret devant notamment tenir compte du « *patrimoine, de la composition, du niveau de ressources et des conditions de logement actuelles du ménage, de l'éloignement des lieux de travail et de la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs* ».

L'article R. 441 fait, pour sa part, référence à un arrêté conjoint du ministre chargé du logement, du ministre chargé de l'économie et des finances et du ministre chargé de la santé fixant, pour les demandeurs d'un logement social, les limites de ressources que l'ensemble des personnes vivant au foyer, compte tenu des personnes à charge, ne doivent pas excéder.

Sur la base de ces règles juridiques, l'arrêté du 29 juillet 1987<sup>1</sup>, révisé au moins une fois par an, détermine les modalités de fixation de ces plafonds de ressources, compte tenu du nombre de personnes composant le ménage. Son article 2 identifie ainsi six catégories de ménages.

Catégorie de ménage	1	2	3	4	5	6
	Une personne seule.	Deux personnes ne comportant aucune personne à charge, à l'exclusion des jeunes ménages <sup>2</sup> .	Trois personnes, - ou une personne seule avec une personne à charge ; - ou jeune ménage sans personne à charge	Quatre personnes, - ou une personne seule avec deux personnes à charge.	Cinq personnes, - ou une personne seule avec trois personnes à charge.	Six personnes, - ou une personne seule avec quatre personnes à charge.

<sup>1</sup> Arrêté du 29 juillet 1987 relatif aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les habitations à loyer modéré et des nouvelles aides de l'Etat en secteur locatif.

<sup>2</sup> Le couple dont la somme des âges révolus des deux conjoints le composant est au plus égale à cinquante-cinq ans constitue un jeune ménage au sens de l'arrêté.

Les ressources prises en compte correspondent quant à elles à la somme des **revenus fiscaux de référence** au sens du 1° du IV de l'article 1417 du code général des impôts.

L'annexe I de ce même arrêté fixe, en conséquence, les plafonds applicables aux logements locatifs sociaux de droit commun<sup>1</sup>. Alors que l'annexe II de l'arrêté définit, dans un tableau similaire à celui-ci, les plafonds applicables aux ménages pouvant prétendre à un logement « très social »<sup>2</sup>, son article 1<sup>er</sup> dispose que les plafonds des logements sociaux « intermédiaires »<sup>3</sup> sont majorés de 30 % par rapport aux plafonds PLUS.

Au 1<sup>er</sup> janvier de l'année 2008, les plafonds<sup>4</sup> s'établissaient ainsi aux niveaux définis dans le tableau reproduit ci-dessous.

Revenus fiscaux de référence (euros)

Catégorie de ménages	Paris et communes limitrophes			Reste de l'Île-de-France			Autres régions		
	PLAI	PLUS	PLS	PLAI	PLUS	PLS	PLAI	PLUS	PLS
1	12 956	23 553	30 619	12 956	23 553	30 619	11 261	20 477	26 620
2	21 120	35 200	45 760	21 120	35 200	45 760	16 407	27 345	35 549
3	27 686	46 144	59 987	25 388	42 314	55 008	19 730	32 885	42 751
4	30 303	55 093	71 621	27 875	50 683	65 888	21 955	39 698	51 607
5	36 050	65 548	85 212	33 001	60 000	78 000	25 686	46 701	60 711
6	40 568	73 759	95 887	37 135	67 517	87 772	28 947	52 630	68 419
Pers. Suppl.	4 521	8 218	10 683	4 138	7 523	9 780	3 228	5 871	7 632

<sup>1</sup> Dénommés « plafonds PLUS ».

<sup>2</sup> Plafonds PLAI.

<sup>3</sup> Plafonds PLS.

<sup>4</sup> En application de l'arrêté du 3 décembre 2007 modifiant l'arrêté du 29 juillet 1987.

Le second tableau reprend les mêmes valeurs mais les exprime en ressources nettes mensuelles<sup>1</sup>.

Revenus nets mensuels (euros)

Catégorie de ménages	Paris et communes limitrophes			Reste de l'Ile-de-France			Autres régions		
	PLAI	PLUS	PLS	PLAI	PLUS	PLS	PLAI	PLUS	PLS
1	1 200	2 180	2 835	1 200	2 181	2 835	1 043	1 896	2 465
2	1 956	3 259	4 237	1 956	3 259	4 237	1 519	2 532	3 292
3	2 564	4 273	5 554	2 351	3 918	5 093	1 827	3 045	3 958
4	2 806	5 101	6 632	2 581	4 693	6 101	2 033	3 676	4 778
5	3 338	6 069	7 890	3 056	5 556	7 222	2 378	4 324	5 621
6	3 756	6 830	8 878	3 438	6 252	8 127	2 680	4 873	6 335
Pers. Suppl.	419	761	989	383	697	906	299	544	707

## II. Le texte du projet de loi

Conformément aux décisions rendues à l'occasion du conseil de modernisation des politiques publiques du 4 avril dernier, l'article 21 du projet de loi procède à la diminution des plafonds de ressources pour l'attribution des logements sociaux et réforme leur mécanisme d'indexation.

- Le **paragraphe I** dispose que les plafonds de ressources visés à l'article L. 441-1 sont minorés de 10,3 % à compter de la date de publication de la loi de mobilisation pour le logement. Outre, la diminution du nombre de ménages éligibles au parc HLM qu'une telle mesure occasionnera, elle a également pour conséquence d'augmenter, à terme, le nombre de locataires assujettis au supplément de loyer de solidarité, en particulier l'ensemble des locataires dont les ressources sont comprises entre 110 et 120 % des plafonds de ressources puisque le SLS n'est aujourd'hui applicable que pour les dépassements de 20 % des plafonds.

- Le **paragraphe II** modifie les conditions d'indexation de ces plafonds telles qu'elles sont actuellement fixées par l'article L. 441-1. Dans sa version actuelle, le dernier alinéa de cet article prévoit que les plafonds sont révisés annuellement en fonction de l'évolution du salaire minimum de

<sup>1</sup> Dans le cas, le plus fréquent, où les revenus sont composés des seuls revenus d'activité.

croissance (SMIC). Le projet de loi substitue à cette référence d'indexation l'indice de référence des loyers (IRL), qui correspond actuellement à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers<sup>1</sup>.

Dans la mesure où un tel indice est, sur longue période, moins dynamique que la variation du SMIC, cette disposition devrait favoriser une réduction progressive du nombre de ménages éligibles au logement social.

### III. La position de votre commission

La diminution de 10,3 % des plafonds de ressources répond à la volonté du Gouvernement de neutraliser les effets liés à l'augmentation importante du SMIC intervenue au cours des dernières années en raison de la réduction de la durée légale du temps de travail hebdomadaire à 35 heures. En effet, alors que le SMIC horaire brut s'établissait à un peu plus de 6,1 euros en juillet 1998, son niveau s'élevait à 8,71 euros au 1<sup>er</sup> juillet 2008, soit une hausse de plus de 40 %. Une telle augmentation du SMIC, particulièrement notable entre les mois de juillet 2002 et 2005, est liée aux règles définies par la loi du 17 janvier 2003<sup>2</sup>, dite loi Fillon, en matière de convergence du SMIC et des garanties mensuelles de rémunérations (GMR) programmées entre 2003 et 2005. De par l'indexation des plafonds de ressources HLM sur le SMIC horaire, il en est mécaniquement résulté une hausse de la population éligible au logement social.

En effet, l'augmentation des plafonds de ressources pour l'accès au logement locatif social résulte, de manière purement mécanique, de la hausse rapide du SMIC horaire à la suite de la mise en place des 35 heures. L'indexation des plafonds de ressources a été faite sur la base de l'évolution du SMIC horaire, seul niveau communiqué par l'INSEE, tandis que le nombre d'heures pris en compte pour le calcul du SMIC mensuel a diminué à raison du passage de 39 à 35 heures hebdomadaires. Ainsi, l'évolution qui a servi de référence pour les plafonds de ressources ne correspond plus à l'évolution réelle des salariés payés au SMIC mais la surestime sensiblement. Pendant la phase transitoire entre un SMIC mensuel à 39 heures et un SMIC mensuel à 35 heures, entre 1998 et 2005, ont été mises en place des garanties mensuelles de rémunération (GMR) différentes en fonction de la date du passage de l'entreprise aux 35 heures. Le rattrapage des différentes garanties mensuelles de rémunération sur un seul niveau de SMIC horaire s'est opéré entre 2002 et 2005. Pendant cette période, le SMIC horaire a progressé de 17,6 % tandis que le SMIC mensuel (sur une base 39 heures en 2002, 35 heures en 2005) n'a progressé que de 5,5 %.

Alors que **61,2 % des ménages** étaient éligibles à un logement social<sup>3</sup> en 1998, **l'évolution du SMIC a porté cette part à 70 % en 2007**. Pour les logements financés par un PLS, la part des ménages éligibles est passée quant à elle de 75 % en 1999 à 83,8 % en 2007. **La neutralisation stricte du**

<sup>1</sup> Depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2008-111 du 8 février 2008 pour le pouvoir d'achat.

<sup>2</sup> Loi n° 2003-47 du 17 janvier 2003 relative aux salaires, au temps de travail et au développement de l'emploi.

<sup>3</sup> Référence PLUS.

**changement de la durée de travail hebdomadaire suppose donc de réduire le niveau des plafonds de ressources de 10,3 %**, soit la différence entre les deux évolutions rapportée au niveau actuel des plafonds de ressources<sup>1</sup>. **L'entrée en vigueur de cette mesure ramènerait donc le pourcentage de la population éligible à 63,5 %.**

Les deux tableaux suivants reprennent donc les données présentées ci-dessus en leur appliquant une diminution de 10,3 %.

Plafonds exprimés en revenus fiscaux de référence (euros)

Catégorie de ménages	Paris et communes limitrophes			Reste de l'Ile-de-France			Autres régions		
	PLAI	PLUS	PLS	PLAI	PLUS	PLS	PLAI	PLUS	PLS
1	11 622	21 127	27 465	11 622	21 127	27 465	10 101	18 368	23 878
2	18 945	31 574	41 047	18 945	31 574	41 047	14 717	24 528	31 887
3	24 834	41 391	53 808	22 773	37 956	49 342	17 698	29 498	38 348
4	27 182	49 418	64 244	25 004	45 463	59 702	19 694	35 609	46 291
5	32 337	58 797	76 435	29 602	53 820	69 966	23 040	41 891	54 458
6	36 389	66 162	86 001	33 310	60 563	78 731	25 965	47 209	61 379
Pers. Suppl.	4 055	7 372	9 583	3 712	6 748	8 773	2 896	5 266	6 846

Plafonds exprimés en revenus nets mensuels (euros)

Catégorie de ménages	Paris et communes limitrophes			Reste de l'Ile-de-France			Autres régions		
	PLAI	PLUS	PLS	PLAI	PLUS	PLS	PLAI	PLUS	PLS
1	1 076	1 956	2 543	1 076	1 956	2 543	935	1 701	2 211
2	1 754	2 924	3 801	1 754	2 924	3 801	1 363	2 271	2 953
3	2 299	3 833	4 982	2 109	3 514	4 569	1 639	2 731	3 551
4	2 517	4 576	5 949	2 315	4 210	5 472	1 823	3 297	4 286
5	2 994	5 444	7 077	2 741	4 983	6 478	2 133	3 879	5 042
6	3 369	6 126	7 964	3 084	5 608	7 290	2 404	4 371	5 683
Pers. Suppl.	375	683	887	344	625	812	268	488	634

<sup>1</sup> (117,6 %-105,5 %)/117,6 %.

Il convient de souligner que cette mesure aura deux effets indirects, puisqu'elle va accroître le nombre de locataires faisant l'objet du dispositif de mobilité dans le parc HLM prévu à l'article 20 et augmenter le nombre de locataires assujettis au supplément de loyer de solidarité<sup>1</sup>. Selon les résultats de la dernière enquête nationale sur l'application du supplément de loyer de solidarité<sup>2</sup>, 47.441 logements sociaux étaient occupés par des ménages dont le dépassement des plafonds de ressources se situait entre 10 et 20 %. Il est donc possible d'affirmer qu'il s'agit à peu près du nombre de ménages supplémentaire qui devrait se retrouver assujetti au SLS après l'entrée en vigueur de la réforme. Suite à la baisse de 10,3 % des plafonds de ressources, la progression estimée de l'effectif des logements occupés par un locataire assujetti est donc de plus de 50%, le nombre de logements occupés par ces locataires passant de 92.000 à près de 140.000, ce qui est loin d'être négligeable.

Ce résultat brut nécessite d'être pondéré à la baisse par la prise en compte de données socio-économiques liées notamment à un effet générationnel. Ainsi, outre les conséquences naturelles liées aux décès des locataires les plus âgés, pouvant être redevables du supplément de loyer de solidarité, et qui seront remplacés par des jeunes avec des ressources sous les nouveaux plafonds, il semble également nécessaire d'intégrer également les conséquences des départs à la retraite massifs de la génération du « baby-boom » qui occasionnera une baisse de revenus pour un nombre important de locataires qui de ce fait ne seront plus assujettis au SLS.

L'ensemble des locataires « glissant » d'une catégorie de dépassement à une autre, la baisse des plafonds de ressources va donc avoir pour effet mécanique d'augmenter le montant du surloyer dont ils sont redevables, en vertu, en outre, des nouveaux barèmes prévus par le décret du 21 août 2008. Selon les estimations fournies, de telles évolutions vont entraîner des recettes de loyers supplémentaires conséquentes pour les bailleurs sociaux, évaluées entre 374 et 390 millions d'euros.

Votre commission approuve les motivations de cette réforme qui vise à une stricte neutralisation de l'effet 35 heures et qui permet à une part encore importante de la population d'avoir accès au logement locatif social. S'agissant de la modification de la référence d'indexation des plafonds, à savoir l'indice de référence des loyers, elle relève qu'en pratique ceci revient à rétablir le dispositif d'actualisation en vigueur antérieurement au 1<sup>er</sup> janvier 1999<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> Qui ne trouve à s'appliquer qu'à partir de 20 % de dépassement des plafonds.

<sup>2</sup> Cette estimation est réalisée sur la base des résultats de l'enquête sur l'application du SLS 2004. L'effectif total des locataires dont les revenus excèdent les plafonds d'accès au parc locatif socialement a probablement peu évolué, voire diminué au regard de l'indexation des plafonds de ressources sur la variation annuelle du SMIC (indice du SMIC horaire brut – progression de +5.84 % en 2005, +5.52 % en 2006, 2.99 % en 2007, +2.05 % en 2008).

<sup>3</sup> Date à laquelle, conformément au vote d'un amendement parlementaire, la référence de l'indice des prix à la consommation hors tabac a été remplacée par la référence au SMIC.

Sur cet article, votre commission vous soumet un **amendement** qui tend à décaler au premier jour du cinquième mois suivant la publication de la loi, l'entrée en vigueur de cette réduction. En effet, pour ne pas déstabiliser l'examen par les commissions d'attribution des dossiers en cours, il convient en effet d'éviter une application brutale de cette mesure au lendemain de la publication de la loi.

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

## CHAPITRE V

### **Dispositions relatives à la lutte contre l'exclusion, à l'hébergement et à l'accès au logement**

Regroupant plusieurs dispositions consacrées à la lutte contre l'exclusion, à l'hébergement et à l'accès au logement, le chapitre V se compose de six articles qui abordent le fonctionnement de l'Agence nationale pour la cohésion sociale et l'égalité des chances (ACSé), les obligations des collectivités territoriales en matière de développement de places d'hébergement, la mise en œuvre du droit au logement opposable en Île-de-France ou la question de l'habitat indigne.

#### *Article 22*

(Articles L. 121-15 et L. 121-17 du code de l'action sociale)

#### **Modalités de fonctionnement de l'Agence nationale pour la cohésion sociale et l'égalité des chances**

**Commentaire : cet article comporte des dispositions destinées à améliorer le fonctionnement de l'Agence nationale pour la cohésion sociale en ce qui concerne la représentation de l'Etat au niveau local, la composition du conseil d'administration et les ressources de l'agence.**

## **I. Le droit en vigueur**

### **A. Les missions de l'Agence nationale pour la cohésion sociale**

Créée en 2006<sup>1</sup> à la suite des émeutes urbaines de l'automne 2005, l'Agence nationale pour la cohésion sociale (ACSé) est un établissement public à caractère administratif qui a tenu son premier conseil d'administration le 19 octobre 2006. Son action tend à renforcer l'efficacité de l'action de l'Etat en faveur des habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville, de l'intégration des personnes immigrées et issues de l'immigration et de la lutte contre les discriminations.

A ces trois missions principales s'ajoutent la responsabilité du service civil volontaire, qui permet à des jeunes de s'engager au service d'une mission d'intérêt général, la lutte contre l'illettrisme, et la gestion du fonds interministériel de prévention de la délinquance créé par la loi du 5 mars 2007 relative à la prévention de la délinquance. L'agence peut mener directement des actions ou accorder des concours financiers aux collectivités territoriales, EPCI et organismes publics et privés, notamment associatifs, qui interviennent dans le champ de ses missions. L'article L. 121-7 du code de l'action sociale et des familles, qui fixe ses ressources, prévoit qu'outre des subventions de l'Etat, des concours de la Communauté européenne, des subventions de la Caisse des dépôts et consignations et des produits divers, elle peut recevoir, dans le cadre de conventions, des contributions d'organismes nationaux ou locaux des régimes de sécurité sociale ou de la mutualité sociale agricole ou d'établissements publics.

Le préfet de département est le délégué de l'agence, pour le compte de laquelle il signe des conventions et concourt à leur mise en œuvre, à leur évaluation et à leur suivi. L'agence compte aussi 22 directions régionales.

Le programme d'intervention pour 2008, adopté en décembre 2007, concerne **sept domaines** :

– l'intégration des personnes immigrées, en complément des actions de l'Agence nationale d'accueil des étrangers et des migrations (ANAEM) : financement de stages de formation à la langue française, transformation des foyers de travailleurs migrants, développement du parrainage, financement de permanences juridiques ;

– les actions en faveur des habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville par la participation au financement des contrats urbains de cohésion sociale (CUCS) ;

– la prévention des discriminations liées à l'origine (plans territoriaux de lutte contre les discriminations et prévention de la discrimination dans l'accès au logement) ;

---

<sup>1</sup> Article 38 de la loi n° 2006-396 du 31 mars 2006 pour l'égalité des chances.

- l'amélioration de l'accès à la culture pour les habitants des quartiers sensibles et la promotion de la diversité comme part de la culture commune (valorisation des mémoires et information du grand public) ;

- la promotion de l'engagement civil et le soutien à la vie associative (mise en œuvre du service civil volontaire et augmentation des conventions pluriannuelles d'objectifs pour la conduite des projets associatifs) ;

- la lutte contre l'illettrisme (contribution à l'élaboration et à la mise en œuvre des programmes régionaux de lutte contre l'illettrisme) ;

- la prévention de la délinquance (gestion des crédits du fonds interministériel de prévention de la délinquance).

Le budget d'intervention de l'agence s'élève à plus de **500 millions d'euros**, dont 350 pour la politique de la ville, 90 pour les actions d'intégration et de promotion de l'égalité des chances, 40 millions pour la prévention de la délinquance et 24 millions pour le service civil volontaire.

## **B. Les évolutions décidées dans le cadre de la révision générale des politiques publiques**

Dans un souci de simplification du paysage institutionnel de la politique de la ville, le périmètre des missions de l'agence a fait l'objet d'une réflexion dans le cadre de la révision générale des politiques publiques. Le Comité de modernisation des politiques publiques du 4 avril 2008 a notamment mis en lumière les doublons entre l'ANAEM et l'ACSé, s'agissant de la formation linguistique des primo-arrivants. Il a donc été décidé de créer, sur la base de l'ANAEM, un nouvel opérateur financé par des ressources liées à l'immigration, qui reprendra les missions de l'ACSé relatives à l'accueil des primo-arrivants, l'ACSé devant se recentrer sur la mise en œuvre du Plan espoir banlieues. Dans ce nouveau schéma, la Délégation interministérielle à la ville devrait se recentrer sur le secrétariat général du conseil interministériel des villes, l'ACSé reprenant les missions de gestion exercées par la DIV.

## **II. Le texte du projet de loi**

Le **I de l'article 22** modifie l'article L. 121-15 du code précité sur deux points. Tout d'abord, il réforme la composition du conseil d'administration. En effet, la rédaction actuelle a conduit, en pratique, à un conseil d'administration composé de 48 membres<sup>1</sup>, ce qui induit un fonctionnement très lourd. Aux termes de l'article L. 121-15, le conseil d'administration de l'Agence est composé « *pour moitié de représentants de l'Etat et pour moitié de représentants des organisations syndicales d'employeurs et de salariés représentatives au plan national, de représentants*

---

<sup>1</sup> Décret n° 2006-945 du 28 juillet 2006 relatif à l'Agence nationale pour la cohésion sociale et l'égalité des chances.

*du Parlement, de représentants des communes et de leurs établissements publics de coopération intercommunale compétents, des départements, des régions, des caisses nationales de sécurité sociale, des organismes régis par le code de la mutualité, des associations et des chambres consulaires ainsi que de personnalités qualifiées* ». L'article 22 propose, en conséquence, de remplacer cette énumération par une simple mention des « *représentants de l'Etat, d'élus nationaux et locaux et de personnalités qualifiées* », la parité entre représentants de l'Etat et les autres s'effectuant désormais **en nombre de voix et non plus en nombre de représentants**. D'après les informations fournies à votre rapporteur, le nombre de représentants de l'Etat, actuellement de 24, pourrait être réduit à **une dizaine, chacun disposant de 2 voix, et le nombre de membres du conseil pourrait en conséquence passer à une trentaine de membres**.

En outre, ce même paragraphe précise que le préfet de région est le délégué de l'agence en région. Cet ajout vise à permettre à l'agence de s'appuyer sur le niveau régional pour l'animation et la coordination, notamment pour la programmation budgétaire, le suivi des orientations nationales et l'évaluation des programmes. De plus, il est nécessaire de pouvoir déléguer des crédits en propre au préfet de région pour des financements liés à ses missions.

Le **II de l'article 22** concerne les ressources de l'agence et ouvre aux collectivités territoriales la possibilité de lui apporter des financements. Cette faculté vise à faciliter les cofinancements de projets et le rôle de l'agence en matière de mutualisation de crédits pour les opérations menées en commun.

### **III. La position de votre commission**

Si votre commission souscrit à l'objectif de simplification poursuivi par le présent article, elle juge excessif de ne plus mentionner que les élus et les personnalités qualifiées au sein du conseil d'administration, en omettant totalement la présence des représentants des organisations syndicales d'employeurs et de salariés. Actuellement au nombre de huit, ceux-ci y jouent un rôle très important, par leur présence assidue et l'expertise qu'ils apportent sur les sujets traités par l'agence. C'est pourquoi votre commission vous propose un **amendement** prévoyant explicitement leur présence au sein du conseil, en tant que représentants syndicaux et non en tant que personnalités qualifiées. Cet amendement ajoute également une référence explicite au représentant de l'Etat dans la collectivité territoriale de Corse et simplifie la rédaction de l'article en supprimant la référence au directeur général, qui est d'ordre purement réglementaire.

Votre commission attire par ailleurs l'attention du ministre chargé du logement et de la ville sur l'intérêt que présenterait une modification réglementaire permettant à l'agence de constituer un bureau. Celui-ci pourrait en effet se réunir tous les mois et ainsi permettre au conseil d'administration de se réunir moins souvent, ce qui constituerait un gain appréciable.

Enfin, votre commission insiste sur la nécessité, en dépit de la suppression de la tutelle du ministère chargé de l'immigration et de la ligne budgétaire en provenance de ce ministère, de sanctuariser les crédits destinés aux actions en faveur des immigrés déjà installés depuis plusieurs années sur le territoire français, qui n'habitent pas forcément dans les territoires de la politique de la ville, et pour lesquels l'agence mène des actions importantes, notamment en matière d'apprentissage linguistique.

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

*Article 23*

(Article 21 de la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994, article 2 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990, articles L. 311-9 et L. 312-5 du code de l'action sociale et des familles et article L. 633-1 du code de la construction et de l'habitation)

**Réforme des obligations des communes  
en matière d'hébergement**

**Commentaire : cet article modifie, pour les rendre applicables, les dispositions de l'article 21 de la loi du 21 juillet 1994 telles qu'amendé par la loi instituant le DALO relatives aux obligations des communes en matière de développement de l'offre d'hébergement.**

**I. Le droit en vigueur**

A l'origine, la loi du 21 juillet 1994 relative à l'habitat<sup>1</sup> avait, en son article 21, prévu l'établissement dans chaque département, au plus tard le 31 décembre 1994, d'un plan pour l'hébergement d'urgence des personnes sans abri.

Ce plan, élaboré par le préfet en association avec les collectivités territoriales et leurs groupements dotés de la compétence en matière de logement ainsi qu'avec les autres personnes morales concernées, notamment les associations, les caisses d'allocations familiales et les organismes HLM, devait analyser les besoins et prévoir les capacités d'hébergement d'urgence à offrir dans des locaux présentant des conditions d'hygiène et de confort respectant la dignité humaine.

---

<sup>1</sup> Loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat.

L'article 21 fixait par ailleurs une capacité à atteindre par bassin d'habitat, d'au minimum une place par tranche de 2.000 habitants dans les communes ou groupements dotés de la compétence en matière de logement de 10.000 à 100.000 habitants et d'au moins une place par tranche de 1.000 habitants dans les communes ou groupements dotés de la compétence en matière de logement de plus de 100.000 habitants.

Dans la pratique, **ces plans n'avaient cependant pas véritablement été mis en place** puisqu'ils avaient, de fait, été inclus dans les schémas d'accueil, d'hébergement et d'insertion (SAHI) réalisés dans tous les départements.

Ce dispositif a substantiellement été amendé à l'occasion du débat sur le projet de loi instituant le droit au logement opposable. Lors de la discussion au Sénat, un amendement présenté par nos collègues des groupes socialiste et CRC a ainsi été adopté, devenu ensuite l'article 2 de la loi du 5 mars 2007 (dite loi DALO), afin de renforcer son caractère contraignant.

Cet article a tout d'abord modifié le champ des communes soumises aux obligations de se doter de places d'hébergement d'urgence. Ainsi, l'obligation de disposer d'au moins une place par **tranche de 2.000 habitants** a été rendue applicable aux **communes membres d'un EPCI dont la population est supérieure à 50.000 habitants** et aux **communes dont la population est au moins égale à 3.500 habitants** et qui sont comprises, au sens du recensement général de la population, dans une **agglomération de plus de 50.000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10.000 habitants**. L'obligation de disposer d'une place par **tranche de 1.000 habitants** a quant à elle été rendue applicable dans les **communes comprises dans une agglomération de plus de 100.000 habitants**.

En outre, la loi DALO a instauré un prélèvement, similaire à celui de l'article 55 de la loi SRU, sur les ressources des communes ne respectant pas ces obligations. A ce titre, chaque commune et groupement soumis à ces dispositions est désormais tenu d'adresser chaque année au préfet un bilan du respect de ces obligations. Les « *communes et groupements* »<sup>1</sup> ne satisfaisant pas à ces obligations sont alors redevables, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009, d'un prélèvement sur leurs ressources fiscales égal à deux fois leur potentiel fiscal multiplié par le nombre de places d'hébergement d'urgence manquantes.

## II. Le texte du projet de loi

● Le **paragraphe I** amende substantiellement l'article 21 de la loi de 1994 afin de redéfinir les conditions d'application de ces obligations ainsi que les modalités du prélèvement. **Votre rapporteur tient à rappeler que le législateur ne pouvait faire l'économie d'une telle modification du droit en**

---

<sup>1</sup> La loi DALO a également assujéti ces groupements au prélèvement, alors même que seules les communes sont concernées par les obligations de disposer d'un nombre suffisant de places d'hébergement.

**vigueur pour rendre ce mécanisme opérationnel.** Il ressort en effet d'une analyse rigoureuse de la version actuelle de l'article 21 que celui-ci est largement **inapplicable** pour de nombreuses raisons tenant notamment à une incohérence entre les catégories de collectivités concernées par les obligations et le champ de celles qui sont redevables du prélèvement, **d'une absence de définition précise des types de places d'hébergement retenues pour l'application du prélèvement et du silence de la loi sur le ou les organismes chargés de recouvrer le montant des pénalités.** Votre rapporteur avait d'ailleurs eu l'occasion, au moment de la discussion du projet de loi DALO, de déplorer les conditions dans lesquelles un tel dispositif avait été adopté<sup>1</sup> puisque le législateur ne disposait à l'époque pas des éléments d'information lui permettant d'apprécier le nombre de communes susceptibles d'être concernées par ces obligations et le montant des pénalités qui devait en résulter. Il avait également fait part de son étonnement quant au changement complet de position du Gouvernement sur un tel dispositif puisque ce dernier, confronté à une proposition similaire en 2005-2006 à l'occasion de l'examen du projet de loi portant engagement national pour le logement, s'y était déclaré défavorable pour ensuite l'approuver, moins d'une année plus tard, lors de la discussion du projet de loi DALO.

Dans de telles conditions, votre rapporteur ne peut accueillir qu'avec intérêt les propositions de modifications de ce dispositif porté par le présent article, même si ces dernières sont encore loin de répondre à toutes les objections soulevées ci-dessus, notamment parce que le projet de loi ne propose pas de définition précise des places d'hébergement prises en compte, contrairement à ce que l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation prévoit pour les obligations de construction en matière de logement locatif social.

➤ Le 1<sup>o</sup> amende le premier alinéa de l'article 21 afin de transformer le plan d'hébergement d'urgence des personnes sans abri, dénomination aujourd'hui juridiquement obsolète, en **plan d'accueil, d'hébergement et d'insertion des personnes sans domicile, dont l'établissement dans chaque département serait rendu obligatoire.** Par souci de cohérence avec le plan départemental pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD), qui regroupe l'ensemble des actions et mesures mises en œuvre au niveau du département en faveur des ménages modestes, ce plan d'accueil devrait être intégré en son sein.

➤ Le 2<sup>o</sup> **supprime**, au sein du deuxième alinéa, **la référence à l'urgence** afin d'élargir les catégories de places d'hébergement concernées par le dispositif. Une telle précision était en effet inutilement restrictive dans la mesure où les actions menées en faveur des personnes sans domicile sont loin de se cantonner au strict cas de l'hébergement d'urgence (centres d'hébergement d'urgence – CHU), qui ne constitue qu'une réponse parmi d'autres. Or, cette rédaction était de nature à exclure de l'article 21 les

---

<sup>1</sup> Votre rapporteur ayant été à l'époque le seul sénateur à voter contre cette mesure.

nombreuses autres formes d'hébergement, qui apportent une contribution déterminante à cette politique, comme les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA) ou les logements temporaires financés par l'aide au logement temporaire (ALT). Au demeurant, une simple prise en compte de l'hébergement d'urgence s'inscrit en totale contradiction avec les orientations retenus par le Gouvernement précédent en matière de politique d'hébergement, notamment dans le droit fil du plan d'action renforcé en faveur des sans abri (PARSA) et du principe de continuité de la prise en charge posé à l'article 4 de la loi DALO, visant à une transformation profonde de l'ensemble du dispositif afin de développer des formes d'hébergement plus durables et disposant d'un meilleur encadrement que les CHU.

➤ Le 3<sup>o</sup> reformule profondément les modalités d'exécution du prélèvement applicable aux communes ne satisfaisant pas à leurs obligations chiffrées de nombre de places d'hébergement.

Tout d'abord, le plan d'accueil départemental pourrait, avec l'accord des communes concernées, prévoir que les obligations de certaines communes sont exécutées, en tout ou en partie, sur le territoire de communes situées dans la même agglomération ou de communes membres du même EPCI, une telle disposition ayant vocation à prendre la dimension désormais intercommunale des politiques d'hébergement.

Il est ensuite prévu que le préfet notifie chaque année, avant le 1<sup>er</sup> septembre, à chacune des communes soumises aux obligations, un état des places d'hébergement disponibles au 1<sup>er</sup> janvier de l'année en cours. La commune disposerait alors de deux mois pour présenter ses observations. Après examen de ces observations, le préfet notifierait, avant le 31 décembre, le nombre de places d'hébergement comptabilisées dans la commune<sup>1</sup>.

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009, le prélèvement serait effectué chaque année, par neuvième des mois de mars à novembre, dans les communes en déficit de places d'hébergement, à l'exception de celles bénéficiant de la dotation de solidarité urbaine et de cohésion sociale. Alors que le droit en vigueur prévoit que le prélèvement correspond à la multiplication du nombre de places manquantes par le double du potentiel fiscal de chaque commune, le texte supprime, dans le deuxième élément de ce calcul, le doublement du potentiel fiscal.

Les conditions de recouvrement des sommes collectées à ce titre sont rendues identiques à celles prévues à l'article L. 302-7 du CCH pour les pénalités de l'article 55 de la loi SRU.

---

<sup>1</sup> Ces dispositions sont directement inspirées de celles prévues à l'article L. 302-6 du CCH en matière de décompte de logements locatifs sociaux.

En vertu de cet article, les sommes seraient ainsi reversées, quand la commune est membre d'un EPCI compétent pour effectuer des réserves foncières en vue de la réalisation de logements sociaux et doté d'un programme local de l'habitat, à cet établissement pour financer des acquisitions foncières et immobilières en vue de la réalisation de logements sociaux et, notamment dans les quartiers inscrits en contrat de ville ou dans des zones urbaines sensibles, des opérations de renouvellement et de requalification urbains. Si la commune n'est pas membre d'un tel établissement, les sommes seraient reversées à un établissement public foncier local si la commune en est membre ou, à défaut, à un fonds d'aménagement urbain régional destiné aux communes et aux établissements publics de coopération intercommunale pour des actions foncières et immobilières en faveur du logement social.

Enfin, un décret en Conseil d'Etat devra fixer les modalités d'application de l'article 21 de la loi du 21 juillet 1994 et déterminer le contenu du plan d'accueil départemental.

● Le **paragraphe II** porte une modification de coordination à l'article 2 de la loi du 31 mai 1990<sup>1</sup> afin d'indiquer que le PDALPD inclut le plan d'accueil, d'hébergement et d'insertion des personnes sans domicile.

● Poursuivant le même objectif de coordination, le **paragraphe III** remplace, à l'article L. 311-9 du code de l'action sociale et des familles, la référence au schéma départemental des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) par celle au plan départemental d'accueil, d'hébergement et d'insertion des personnes sans domicile. Cette modification apparaît opportune puisque le schéma départemental couvrira un champ plus large que les seuls CHRS, en incluant les services de veille sociale<sup>2</sup> ainsi que les centres d'hébergement qui ne sont pas des CHRS et qui contribuent également à la prise en charge des personnes sans domicile.

● Le **paragraphe IV** amende l'article L. 312-5 du même code, qui définit les conditions d'élaboration et le contenu des schémas d'organisation sociale et médico-sociale. Il vise à exclure des orientations que doivent prendre en compte ces schémas les actions en matière d'hébergement, d'accueil, notamment dans les situations d'urgence, de soutien ou d'accompagnement social, d'adaptation à la vie active ou d'insertion sociale et professionnelle des personnes ou des familles en difficulté ou en situation de détresse, afin de regrouper ces dernières au sein des PDALPD.

---

<sup>1</sup> Loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement.

<sup>2</sup> Dispositif d'urgence du « 115 », accueils de jour, équipes mobiles.

● Le **paragraphe V** complète l'article L. 633-1 du CCH qui arrête la définition des logements-foyers.

En vertu de cette définition, un logement-foyer 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 locaux communs affectés à la vie collective.

Par voie de conséquence, tout établissement qualifié de logement-foyer au sens de cet article est placé sous le régime juridique défini aux articles L. 633-2 à L. 633-5 du CCH.

Selon l'article L. 633-2, toute personne logée à titre de résidence principale dans un logement-foyer a droit à l'établissement d'un contrat écrit, conclu pour une durée d'un mois et tacitement reconduit à la seule volonté de la personne logée. Cet article définit les clauses de ce contrat, les conditions de sa résiliation et le fait que sa signature vaut acceptation par la personne logée du règlement intérieur de l'établissement.

Par ailleurs, en vertu de l'article L. 633-4, un conseil de concertation devait être créé dans chaque établissement avant le 31 décembre 2007. Ce conseil, 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, doit se réunir 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, sur la réalisation de travaux, préalablement à ceux-ci, et sur tout projet et organisation, dont la gestion des espaces communs, susceptibles d'avoir une incidence sur les conditions de logement et de vie des occupants.

Le projet de loi a tout d'abord pour objet de préciser que le logement-foyer a vocation à accueillir notamment des personnes âgées, des personnes handicapées, des jeunes travailleurs, des étudiants, des travailleurs migrants ou des personnes défavorisées.

Il vise ensuite à inscrire dans le code une définition du logement-foyer dénommé « résidence sociale » et à indiquer que ce type de structure a vocation à accueillir des personnes ou familles mentionnées au II de l'article L. 301-1, c'est-à-dire « *toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence* » ayant à ce titre droit à « *une aide de la collectivité pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir* ».

D'après les informations fournies par le Gouvernement à votre commission, les résidences sociales, dont la création remonte à l'année 1994, ont une vocation sociale et constituent, pour l'essentiel du parc concerné, une solution temporaire de quelques mois devant déboucher, à terme, sur un logement ordinaire de droit commun. Dans certains cas néanmoins, l'accueil peut y être plus durable.

La résidence sociale est un logement-foyer, conventionné à l'APL, bénéficiant d'un agrément et dont la construction s'articule autour d'un projet social, notamment dans le cadre du PDALPD, qui en détermine les principales caractéristiques.

Elle peut recouvrir plusieurs formes d'habitat, qu'il s'agisse de logements meublés autonomes ou de logements individuels ou collectifs regroupés. Leur gestion est souvent assurée par une association, une société d'économie mixte ou un centre communal d'action sociale.

Enfin, le paragraphe propose d'identifier, au sein des résidences sociales, celles qui sont dénommées « pensions de famille » et de les définir comme des établissements destinés à « *l'accueil sans condition de durée des personnes dont la situation sociale et psychologique rend difficile leur accès à un logement ordinaire* ».

### **III. La position de votre commission**

Malgré les évolutions proposées par l'article 23, dont l'adoption est nécessaire pour rendre applicable ce dispositif, il apparaît encore indispensable d'y apporter d'autres compléments, ce qui conduit votre commission à vous soumettre un **amendement** de rédaction globale du paragraphe I. Il est tout d'abord proposé de codifier le contenu de l'article 21 de la loi de 1994 dans le code de l'action sociale et des familles (CASF), au sein d'un nouvel article L. 312-5-3, et d'abroger en conséquence cet article 21.

Puis, votre commission préconise d'aligner le champ des communes concernées sur celui de l'article 55 de la loi SRU. En conséquence, l'obligation de disposer d'une place d'hébergement pour 2.000 habitants reposerait sur les communes de 3.500 habitants comprises au sein d'un EPCI de plus de 50.000 habitants ou d'une agglomération, au sens de l'INSEE, de plus de 50.000 habitants avec une commune centre de plus de 15.000 habitants. L'obligation de disposer d'une place par tranche de 1.000 habitants serait maintenue pour les communes comprises dans les agglomérations, au sens de l'INSEE, de plus de 100.000 habitants.

Surtout, **l'amendement prévoit de définir avec précision les catégories d'hébergement prises en compte pour l'application de cet article.**

Seraient ainsi prises en compte les places dans :

– les établissements ou services comportant ou non un hébergement, assurant l'accueil, notamment dans les situations d'urgence, le soutien ou l'accompagnement social, l'adaptation à la vie active ou l'insertion sociale et professionnelle des personnes ou des familles en difficulté ou en situation de détresse (8° de l'article L. 312-1 du CASF) ;

– les centres d'accueil pour demandeurs d'asile ;

– les structures d'hébergement destinées aux personnes sans domicile faisant l'objet d'une convention avec l'Etat ou une collectivité territoriale.

Seraient également comptabilisés :

– les logements des résidences hôtelières à vocation sociale destinés aux personnes en difficulté (article L. 631-11 du CCH) ;

– les logements du parc privé pris à bail par des organismes publics ou privés en vue de l'hébergement de personnes en difficulté (article L. 321-10 du CCH).

Enfin, il paraît indispensable, aux yeux de votre commission, d'aligner le régime du prélèvement au titre de l'hébergement sur celui de l'article 55 de la loi SRU.

En conséquence, le montant du prélèvement, dont le calcul serait inchangé (multiplication du nombre de places manquantes par le potentiel fiscal) ne pourrait excéder 5 % du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune constatées dans le compte administratif afférent au pénultième exercice. Le prélèvement ne serait pas effectué dans le cas où son montant serait inférieur à la somme de 3.812 euros. Enfin, il serait imputé sur les attributions perçues par les communes au titre des impôts locaux et son produit serait reversé dans les mêmes conditions que celui du prélèvement de l'article 55 (par l'intermédiaire des EPCI, des EPFL ou des FAU).

Selon les évaluations fournies par le Gouvernement à votre commission<sup>1</sup>, environ 1.000 communes pourraient être concernées par ce dispositif<sup>2</sup>, situées pour la plupart dans les zones tendues en matière de logement et d'hébergement (Ile-de-France notamment). Ces communes devraient avoir une obligation limitée à un nombre très réduit de places, de l'ordre de cinq en moyenne. Le Gouvernement fait également valoir que le texte du projet de loi permettra à certaines communes de respecter leurs obligations en réalisant des places d'hébergement sur le territoire d'autres communes. D'après les extrapolations réalisées par les services ministériels, environ 6.800 places feraient défaut au plan national. Compte tenu des conditions de calcul du prélèvement, son montant pourrait donc varier entre 680 et 2.500 euros par place manquante<sup>3</sup>.

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

---

<sup>1</sup> S'appuyant sur une enquête effectuée en juillet 2007 et extrapolant les résultats obtenus à la France entière.

<sup>2</sup> Compte non tenu des modifications proposées par votre commission.

<sup>3</sup> Sur la base d'une moyenne de potentiel fiscal de 680 euros pour une commune de 3.000 habitants et de 1.000 euros pour une commune de plus de 30.000 habitants, et compte tenu du fait que les communes les plus riches ont un potentiel fiscal ne dépassant pas 2.500 euros.

*Article additionnel après l'article 23*  
(Articles L. 441-1-1 et L. 441-1-2 du  
code de la construction et de l'habitation)

**Aménagement des accords collectifs intercommunaux et départementaux**

**Commentaire : cet article permet à tout titulaire de droits de réservation dans le parc HLM d'être signataire des accords collectifs intercommunaux ou départementaux.**

**I. Le droit en vigueur**

Depuis le vote de la loi ENL<sup>1</sup>, les EPCI compétents en matière d'habitat et disposant d'un programme local de l'habitat peuvent proposer aux organismes disposant d'un patrimoine locatif social dans leur ressort territorial de conclure pour trois ans un accord collectif intercommunal. Cet accord, qui doit respecter la mixité sociale des villes et des quartiers et tenir compte, par secteur géographique, des capacités d'accueil et des conditions d'occupation des immeubles constituant le patrimoine des différents organismes, définit :

– pour chaque organisme, un engagement annuel quantifié d'attribution de logements aux personnes connaissant des difficultés économiques et sociales dont les besoins ont été identifiés dans le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées ;

– les moyens d'accompagnement et les dispositions nécessaires à la mise en œuvre et au suivi de cet engagement annuel.

Sur une initiative de votre rapporteur lors de l'examen du projet de loi ENL, il est également prévu que l'accord collectif intercommunal crée une commission de coordination présidée par le président de l'EPCI.

Cette commission est composée du préfet, des maires des communes membres de l'EPCI, de représentants des bailleurs sociaux présents dans le ressort territorial de l'EPCI, de représentants du conseil général, 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 qui œuvrent dans le département. Elle 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, elle émet des avis quant à l'opportunité d'attribuer un logement dans le parc social situé dans le ressort territorial de l'établissement public.

---

<sup>1</sup> Article 70.

## **II. La position de votre commission**

Votre commission vous présente **un amendement** portant article additionnel après l'article 23 qui modifie à la marge les dispositions relatives aux accords. Cet amendement permet à tout organisme titulaire de droits de réservation<sup>1</sup> sur des logements inclus dans le patrimoine de l'organisme d'être signataire de l'accord intercommunal ou départemental. Un tel ajout apparaît de nature à mobiliser l'ensemble des réservataires en faveur de la cause du logement des plus démunis.

**Votre commission vous propose d'adopter cet article additionnel.**

### *Article 24*

(Article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation)

## **Mise en œuvre du droit au logement opposable en Ile-de-France**

**Commentaire : cet article propose de rendre interdépartementale en Ile-de-France la gestion des décisions favorables rendues par la commission de médiation au titre de la mise en œuvre du droit au logement opposable.**

## **I. Le droit en vigueur**

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2008, chaque département est doté d'une commission de médiation pouvant être saisie par tout demandeur d'un logement locatif social n'ayant pas reçu de réponse au-delà d'un délai anormalement long défini par arrêté préfectoral et, sans condition de délai, par six catégories de ménages en attente d'un logement social que la loi a qualifiés de prioritaires.

Est reconnu prioritaire le demandeur, de bonne foi, dépourvu de logement, menacé d'expulsion sans relogement, hébergé ou logé temporairement dans un établissement ou un logement de transition, logé dans des locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère insalubre ou dangereux. Est également prioritaire le demandeur logé dans des locaux manifestement suroccupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent, s'il a au moins un enfant mineur, s'il présente un handicap au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles ou s'il a au moins une personne à charge présentant un tel handicap.

---

<sup>1</sup> Comité interprofessionnel du logement par exemple.

Ces commissions de médiation constituent les pivots autour desquels doit être mis en œuvre le droit au logement opposable (DALO) en application de la loi du 5 mars 2007.

Chaque commission départementale est placée auprès du représentant de l'Etat et présidée par une personnalité qualifiée désignée par ce dernier. Les commissions sont composées, à parts égales, de représentants :

- de l'Etat ;
- du département, des EPCI ayant signé un accord collectif intercommunal et des communes ;
- des organismes bailleurs et des organismes chargés de la gestion d'une structure d'hébergement, d'un établissement ou d'un logement de transition, d'un logement-foyer ou d'une résidence hôtelière à vocation sociale, œuvrant dans le département ;
- des associations de locataires et des associations agréées dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées, œuvrant dans le département.

En effet, les commissions de médiation ont pour mission d'examiner les dossiers des demandeurs qui les saisissent et de désigner, parmi ces derniers, ceux qu'elles jugent prioritaires pour l'attribution d'un logement social ou d'une place d'hébergement. Pour chaque demandeur, elles déterminent, en tenant compte de ses besoins et de ses capacités, les caractéristiques, le cas échéant, du logement.

Les commissions de médiation peuvent également être saisies, sans condition de délai, par toute personne qui, sollicitant l'accueil dans une structure d'hébergement, un établissement ou logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale, n'a reçu aucune proposition adaptée en réponse à sa demande.

Une fois saisies, les commissions doivent rendre leur décision sur les demandes de logement social dans un délai de trois mois à compter de la réception de la demande. Dans les départements d'outre-mer et, jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2011, dans les départements comportant au moins une agglomération, ou une partie d'une agglomération, de plus de 300.000 habitants, ce délai est de six mois. Elles doivent statuer dans un délai de six semaines sur les demandes d'hébergement.

Les commissions de médiation transmettent au préfet la liste des demandeurs auxquels doit être attribué en urgence un logement social et celle des demandeurs pour lesquels doit être prévu un accueil en structure d'hébergement ou de transition.

S'agissant des demandeurs de logement social reconnus prioritaires par les commissions, le préfet, après avis des maires des communes concernées et en tenant compte des objectifs de mixité sociale définis par l'accord collectif intercommunal ou départemental, est tenu de désigner chaque demandeur à un organisme bailleur disposant de logements correspondant à la demande. Il définit en outre le périmètre au sein duquel ces logements doivent être situés et fixe le délai dans lequel l'organisme bailleur

est tenu de loger le demandeur. Cette attribution s'impute alors sur ses droits à réservation. Le préfet peut également proposer au demandeur un logement faisant l'objet d'une convention avec l'ANAH dès lors que le bailleur s'est engagé sur des conditions spécifiques d'attribution ou que le logement est donné à bail à un organisme public ou privé. En cas de refus de l'organisme de loger le demandeur, le préfet procède à l'attribution d'un logement correspondant aux besoins de celui-ci sur ses droits de réservation. Si le contingent préfectoral de logements sociaux a été délégué à une commune ou à un EPCI, le préfet demande au délégataire de procéder à la désignation 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'Etat dans le département se substitue à ce dernier.

En ce qui concerne les demandeurs reconnus prioritaires pour obtenir un accueil en structure d'hébergement, le préfet est tenu de proposer un tel accueil dans un délai fixé à six semaines.

Afin d'assortir les décisions favorables des commissions de médiation d'une possibilité de sanction, la loi DALO a instauré la possibilité, pour les demandeurs reconnus prioritaires et n'ayant pas reçu de proposition de logement dans un délai de trois mois<sup>1</sup>, d'exercer un recours contentieux devant la juridiction administrative. Lorsque le juge administratif chargé de l'affaire constate qu'une demande a été reconnue comme prioritaire par la commission de médiation et devant être satisfaite d'urgence mais que n'a pas été offert au demandeur un logement tenant compte de ses besoins et de ses capacités, il ordonne le logement ou le relogement de celui-ci par l'Etat et peut assortir son injonction d'une astreinte.

A compter du 1<sup>er</sup> décembre 2008, les six catégories de ménages prioritaires et les demandeurs d'un accueil en hébergement se verront reconnaître une telle faculté juridique. Le même droit sera reconnu aux demandeurs n'ayant pas reçu de proposition de logement au-delà d'un délai anormalement long à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012.

## **II. Le texte du projet de loi**

L'article 24 du projet de loi a pour objet de modifier les conditions de mise en œuvre du DALO en Ile-de-France, notamment les suites données aux décisions positives des commissions de médiation des départements de cette région. Il procède, à cet effet, à plusieurs modifications de l'article L. 441-2-3 du CCH qui définit les conditions d'application du droit au logement opposable.

---

<sup>1</sup> Porté à six mois dans les départements d'outre-mer et, jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2011, dans les départements comportant au moins une agglomération, ou une partie d'une agglomération, de plus de 300.000 habitants.

Le 1° complète les dispositions relatives à l'obligation, pour le préfet saisi par la commission de médiation des listes de personnes prioritaires pour l'attribution d'un logement, de définir le périmètre au sein duquel les logements doivent être situés. Il ajoute qu'en Ile-de-France, ce périmètre peut porter sur des territoires situés dans d'autres départements de la région, après consultation du préfet compétent.

Le 2° procède à une coordination avec le 1° afin de préciser que, dans le cas où un ménage serait logé dans un autre département francilien, le logement s'impute sur le contingent du préfet du département dans lequel le logement est situé.

Comme indiqué précédemment, le préfet a la possibilité de proposer aux ménages prioritaires un logement locatif « conventionné ANAH » ou un logement donné à bail à un organisme public ou privé. Le 3° prévoit que les préfets des départements d'Ile-de-France ont également la possibilité de saisir leurs collègues franciliens afin que ceux-ci fassent une proposition de cette nature.

Le 4° introduit une coordination similaire à celle prévue au 2°.

Le 5° reformule les dispositions qui prévoient, dans leur rédaction actuelle, qu'en cas de refus du bailleur de loger le ménage désigné par le préfet, ce dernier procède à l'attribution du logement, celui-ci s'imputant sur ses droits de réservation. Le projet de loi poursuit toujours la même logique et propose qu'un préfet francilien puisse également saisir un autre préfet dans la région afin qu'il procède à l'attribution d'un logement sur ses propres droits de réservation.

Le 6° complète, pour les mêmes motifs que précédemment, les dispositions relatives aux suites apportées aux demandes d'hébergement. Il prévoit qu'en Ile-de-France, un préfet saisi d'une demande d'hébergement jugée prioritaire par une commission de médiation peut saisir un préfet d'un autre département de la région afin que celui-ci fasse une proposition d'hébergement.

Le 7° est de coordination avec les dispositions précédentes.

Le 8° apporte une précision rédactionnelle au V de l'article L. 441-2-3 du CCH qui vise actuellement les « avis rendus » par les commissions de médiation. Or, cette dénomination est inexacte dans la mesure où l'examen des dossiers des demandeurs par les commissions donne lieu à de véritables décisions, créatrices de droit pour les intéressés, et donc susceptibles, à ce titre, d'un recours devant la juridiction administrative. Afin de supprimer toute ambiguïté possible, le projet de loi propose de remplacer ces termes par ceux de « décisions prises ».

### **III. La position de votre commission**

Votre commission vous présente **trois amendements de précision** sur cet article.

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

#### *Article 25*

(Article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 et article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation)

#### **Définition de l'habitat indigne**

**Commentaire : cet article propose une définition légale de la notion d'habitat indigne, laquelle ne repose aujourd'hui sur aucune base juridique.**

#### **I. Le droit en vigueur**

L'article 4 de la loi du 31 mai 1990 dispose que le PDALPD est établi à partir d'une évaluation territorialisée et quantitative des besoins en matière de logement des plus démunis. En outre, il doit accorder, dans les actions qu'il met en place, une priorité aux « *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* ».

Toutefois, pour garantir l'efficacité des actions menées par la puissance publique en la matière, il apparaît nécessaire, au préalable, de disposer des outils permettant d'identifier les situations mentionnées ci-dessus, notamment celles liées à l'habitat indigne.

A l'occasion de l'examen du projet de loi portant engagement national pour le logement, votre commission avait eu l'occasion de constater l'absence, au plan national, de dispositif national de recensement des logements indignes, hôtels meublés insalubres ou dangereux, autres locaux destinés à l'habitation et impropres à cet usage, comme les anciens campings, les cabanons et autres types d'habitat précaire, ou enfin des copropriétés dégradées. Selon les informations qui lui avaient alors été fournies, les acteurs estimaient à l'époque entre 400.000 et 600.000 le nombre de logements

pouvant être qualifiés d'indignes et nécessitant à ce titre une intervention de la puissance publique.

Poursuivant ainsi un objectif d'amélioration du système d'identification de ces logements, visant à rendre plus performantes les actions publiques à mettre en œuvre pour les supprimer, votre commission avait tout d'abord proposé de prévoir un repérage, dans le cadre du diagnostic sur le fonctionnement du marché du logement établi par les programmes locaux de l'habitat, des diverses formes d'habitat indignes et des copropriétés dégradées. En complément de cette proposition, elle avait également 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. Elle avait en effet jugé nécessaire de compléter cet outil départemental 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. En outre, votre commission avait instauré une obligation pour le comité responsable du plan de créer, dans chaque département, un observatoire nominatif des logements indignes et des locaux impropres à l'habitation.

Les dispositions proposées par l'article 25 du projet de loi viennent parachever ces avancées notables auxquelles la loi ENL avait procédé.

## **II. Le texte du projet de loi**

- Le **paragraphe I** supprime, dans l'article 4 de la loi de 1990, les références aux « taudis, habitations insalubres, précaires ou de fortune » pour les remplacer par un renvoi à la notion d'habitat indigne.

- Le **paragraphe II** insère un nouvel alinéa dans l'article 4 afin de définir le concept d'habitat indigne. Seraient ainsi qualifiés d'indignes les *« locaux utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé »*.

- Par coordination avec les modifications introduites ci-dessus, le **paragraphe III** insère, dans l'article L. 302-1 du CCH consacré au repérage des situations d'habitat indigne dans le PLH, un renvoi à la définition de l'habitat indigne telle que proposée par le paragraphe II.

## **III. La position de votre commission**

Votre commission relève que, deux ans après l'entrée en vigueur de la loi ENL, les observatoires de l'habitat indigne n'ont pas été mis en place dans les différents PDALPD. Ce retard n'est toutefois aucunement lié à une carence

du Gouvernement ni à une absence de diligence de l'administration. Les procédures induites par ces nouvelles dispositions législatives sont à la fois délicates sur le plan technique et complexes sur le plan juridique. D'une part, elles supposent l'interconnexion de différents fichiers informatiques, au premier rang desquels celui de la Caisse nationale d'allocation familiale, afin de parvenir à un système de logiciel unique dans chaque département. D'autre part, l'instruction du dossier d'autorisation auprès de la Commission nationale de l'informatique et des libertés (CNIL), bien que très avancée, a été rendue plus complexe du fait des modifications de la procédure liées à la réforme de la loi du 6 janvier 1978<sup>1</sup> introduite en 2004<sup>2</sup>.

S'agissant du contenu de cet article, votre commission vous soumet un **amendement de précision** et un **amendement de coordination tendant à supprimer le paragraphe III**, dont les dispositions ont été reprises à l'article 9.

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

*Article additionnel après l'article 25*

(Articles L. 1331-28 et L. 1331-29 du code de la santé publique)

**Réalisation de travaux d'office dans les locaux vacants  
faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité**

**Commentaire : cet article propose d'étendre les cas dans lesquels les organismes HLM peuvent prendre en gestion ou à bail des logements du parc locatif privé afin de les louer ou de les sous-louer à des ménages éprouvant des difficultés à se loger.**

Après l'article 25, votre commission vous présente un **amendement** portant article additionnel afin d'améliorer le régime juridique de **l'exécution de travaux d'office dans le cadre des arrêtés préfectoraux d'insalubrité**.

Le 1<sup>o</sup> de cet article modifie l'article L. 1331-28 du code de la santé publique (CSP). La possibilité pour le préfet de prévoir, au titre des travaux prescrits dans un arrêté d'insalubrité, l'installation des équipements permettant

---

<sup>1</sup> Loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés.

<sup>2</sup> Loi n° 2004-801 du 6 août 2004 relative à la protection des personnes physiques à l'égard des traitements de données à caractère personnel et modifiant la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés.

à un logement de respecter les caractéristiques du logement décent<sup>1</sup> est déjà prévue par le II de l'article L. 1331-28<sup>2</sup>. Pour éviter tout contentieux sur la portée de cette disposition, il est proposé d'y apporter une clarification rédactionnelle.

Le 2° de cet article additionnel amende l'article L. 1331-29 du CSP. L'exécution des arrêtés d'insalubrité peut, dans certains cas, prévoir l'exécution d'office des travaux prescrits, à la charge des propriétaires. L'exécution de tels travaux est subordonnée à la saisine du juge des référés si les propriétaires en contestent l'utilité lorsque les logements sont devenus vacants. Dans ce cadre, la vacance du logement faisant l'objet de l'arrêté peut résulter du relogement des occupants par la collectivité ou de manœuvres entreprises par les propriétaires pour se soustraire à leurs obligations. Or, pour éviter que ces locaux ne fassent l'objet d'une relocation, d'une revente abusive ou d'une situation de « squat » et pour écarter tout risque lié à un mauvais entretien du bâtiment, l'exécution d'office des travaux est bien souvent nécessaire. **Afin d'en faciliter les conditions d'exécution, il est donc proposé d'autoriser explicitement la réalisation de travaux d'office dans des locaux devenus vacants.**

**Votre commission vous propose d'adopter cet article additionnel.**

*Article additionnel après l'article 25*

(Article L. 111-6-1 du code de la construction et de l'habitation)

**Clarification des règles relatives aux interdictions de division de locaux**

**Commentaire : cet article propose de clarifier les conditions dans lesquelles sont proscrites les divisions de locaux.**

Animée par le souci de renforcer la lutte contre les formes de mal-logement, votre commission préconise l'adoption, après l'article 25, d'un **amendement** portant article additionnel tendant à clarifier la rédaction de l'article L. 111-6-1 du CCH, qui définit les cas d'interdictions de division de locaux.

---

<sup>1</sup> Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

<sup>2</sup> Dans la rédaction issue de l'ordonnance du 15 décembre 2005 relative à la lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux, ratifiée par la loi ENL.

Votre rapporteur a eu connaissance, au cours de ses auditions, du développement de nouvelles formes de locations, bien souvent à l'initiative de propriétaires indéclicats. Dans ce cadre, il est ainsi procédé à la division de fait de pavillons ou d'appartements, dont les pièces sont louées à des ménages à la recherche de logements abordables et, souvent, à des familles, **à des prix prohibitifs et dans des conditions qui ne permettent pas de respecter les caractéristiques du logement décent.**

Dans sa rédaction actuelle, l'article L. 111-6-1 interdit, **sous peine de sanctions pénales**, la division des immeubles en logements d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 mètres carrés et à 33 mètres cubes ou des logements qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable et d'une installation d'évacuation des eaux usées.

Afin d'améliorer les outils à la disposition des autorités publiques pour lutter contre ces formes d'exploitation des difficultés éprouvés par des ménages pour se loger, l'amendement a pour objet d'apporter un complément à la définition de la « division » en reprenant celle de l'article L. 442-1 du code de l'urbanisme. Il est par ailleurs proposé de clarifier les conditions dans lesquelles est qualifiée d'abusive une location.

**Votre commission vous propose d'adopter cet article additionnel.**

*Article additionnel après l'article 25*  
(Article 20-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989)

**Transmission au préfet des jugements relatifs aux litiges  
portant sur le respect des caractéristiques du logement décent**

**Commentaire : cet article propose de rendre obligatoire la transmission au préfet des jugements constatant qu'un logement loué ne répond pas aux caractéristiques du logement décent.**

Dans le cadre des litiges opposant locataires et bailleurs sur le respect des caractéristiques du logement décent, l'article 20-1 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit que le juge peut transmettre au préfet l'ordonnance ou le jugement constatant que le logement loué ne satisfait pas à ces caractéristiques. Afin d'améliorer la connaissance par les autorités publiques des toutes les formes de mal-logement, en particulier au sein de l'observatoire de l'habitat indigne qui sera mis en place dans chaque PDALPD, votre

commission vous propose de rendre systématique la transmission de ces jugements. En conséquence, elle préconise l'adoption d'un **amendement** portant article additionnel après l'article 25.

**Votre commission vous propose d'adopter cet article additionnel.**

*Article additionnel après l'article 25*

(Article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique)

**Modalités d'évaluation de la valeur des fonds de commerce des établissements d'hébergement en cas d'expropriation**

**Commentaire : cet article propose de préciser les conditions d'évaluation des fonds de commerce des établissements d'hébergement en cas de procédure d'expropriation.**

L'expropriation d'un hôtel meublé donne à son propriétaire le droit de recevoir une indemnité pour le préjudice subi, notamment au titre du bail commercial dont il est titulaire. Ce type d'opérations, mises en œuvre par les collectivités publiques en vue de produire des logements sociaux ou des places d'hébergement, présente cependant un coût souvent exorbitant au regard de l'état réel des locaux expropriés, sans rapport avec la réalité du service hôtelier rendu aux résidents et des conditions de sécurité ou de salubrité des lieux. A cet égard, l'édition d'un arrêté de police du maire ou du préfet n'emporte aucune conséquence sur l'évaluation qui est faite par les juges de l'expropriation.

Selon les usages de la profession, suivis par le juge de l'expropriation, le fonds de commerce d'un hôtel meublé est évalué à 3 à 4,5 fois le chiffre d'affaires annuel de l'établissement, et ce y compris pour les hôtels vétustes, voire insalubres, ce qui rend donc extrêmement rentable l'exploitation de ce type d'établissement. Une telle pratique est bien entendu de nature à favoriser l'exploitation des situations de détresse, qui permet aux hôtels les plus dégradés de pratiquer des tarifs déraisonnables, souvent beaucoup plus élevés que les hôtels sommaires mais en état correct.

Ces évaluations ne tiennent ainsi aucun compte ni de la réalité de la gestion hôtelière, ni des obligations de sécurité ou de salubrité qui pèsent sur l'établissement. Dans ces conditions, aucune politique publique d'amélioration de ces établissements ou de transformation à usage social n'est possible alors même que les conditions de vie des résidents sont souvent compromises.

Pour remédier à de telles situations, votre commission vous présente un **amendement** tendant à encadrer les évaluations par les juges de l'expropriation des fonds de commerce de ces établissements. Il prévoit que la valeur de ces fonds est estimée en prenant en compte la réalité de la gestion hôtelière de l'établissement et est réduite, le cas échéant, du montant estimé des travaux nécessaires pour assurer la sécurité ou la salubrité des locaux tels que résultant, notamment, de l'exécution des mesures de police prescrites au propriétaire ou à l'exploitant ainsi que de celui des frais de relogement dus en application des articles L. 521-1 à L. 521-4 du code de la construction et de l'habitation.

**Votre commission vous propose d'adopter cet article additionnel.**

*Article 26*

(Articles L. 421-4, L. 422-2, L. 422-3 et articles L. 444-7, L. 444-8 et L. 444-9 [nouveaux] du code de la construction et de l'habitation)

**Extension des possibilités d'intermédiation locative des organismes HLM**

**Commentaire : cet article propose d'étendre les cas dans lesquels les organismes HLM peuvent prendre en gestion ou à bail des logements du parc locatif privé afin de les louer ou de les sous-louer à des ménages éprouvant des difficultés à se loger.**

**I. Le texte du projet de loi**

● Les **paragraphes I, II et III** complètent respectivement les articles L. 421-4, L. 422-2 et L. 422-3 du CCH afin de donner aux offices publics de l'habitat (OPH), aux sociétés anonymes HLM (SA HLM) et aux sociétés coopératives de production d'HLM **deux nouvelles compétences**.

En vertu de la première, ces organismes pourraient prendre à bail des logements locatifs privés conventionnés au titre des articles L. 321-4 et L. 321-8<sup>1</sup> en vue de les sous-louer, meublés ou non, aux demandeurs prioritaires au titre du DALO et aux personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition.

---

<sup>1</sup> Logements conventionnés « ANAH » à un niveau de loyer « maîtrisé » (article L. 321-4) ou de loyer « social » (article L. 321-8).

La seconde compétence qui leur serait confiée viserait à leur permettre de gérer, en qualité d'administrateur de biens, des logements vacants pour les donner en location à des personnes physiques éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence, pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir.

● Le **paragraphe IV** modifie le chapitre IV du titre IV du livre IV du CCH, consacré à la prise à bail de logements vacants par les organismes HLM.

Ce chapitre, composé des articles L. 444-1 à L. 444-6, fixe les conditions dans lesquelles les OPH, les SA HLM et les coopératives HLM peuvent prendre à bail des logements vacants pour les donner en sous-location à des personnes physiques (article L. 444-1). Dans les communes disposant d'un quota de logements locatifs sociaux supérieur à 20 %, la prise à bail ne peut être effectuée qu'après accord du maire. Dans tous les cas de figure, le logement pris à bail doit être vacant depuis au moins un an et appartenir à une ou des personnes physiques ou à une société civile immobilière constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus (article L. 444-2).

Le logement donné en sous-location par l'organisme HLM doit satisfaire à certaines normes minimales de confort et d'habitabilité et ce dernier peut être chargé par le propriétaire de réaliser en son nom et pour son compte les travaux permettant de respecter de ces normes (article L. 444-3).

Le logement doit être attribué au sous-locataire dans le respect des règles d'attribution des logements locatifs sociaux (article L. 444-4). Plusieurs dispositions de la loi du 6 juillet 1989 sont alors applicables au contrat de sous-location, qu'il s'agisse du contenu du contrat de location, des obligations respectives du bailleur et du preneur, des modalités de délivrance du congé par le preneur, de l'évolution annuelle du loyer, du dépôt de garantie ou du calcul des charges. Le loyer de sous-location ne peut excéder un plafond fixé, selon les zones géographiques, par l'autorité administrative. L'organisme ne peut donner congé au sous-locataire que pour un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le sous-locataire de l'une des obligations lui incombant. Le congé doit mentionner le motif allégué (article L. 444-5).

Si, à l'expiration du contrat de location passé entre le propriétaire et l'organisme d'habitations à loyer modéré, il n'a pas été conclu de contrat de location entre le propriétaire et le sous-locataire, ce dernier est déchu de tout titre d'occupation sur le logement, que l'organisme est tenu de restituer au propriétaire libre de toute occupation. Trois mois avant l'expiration du contrat entre le propriétaire et l'organisme d'habitations à loyer modéré, ce dernier est tenu de proposer au sous-occupant qui n'a pas conclu de contrat de location avec le propriétaire et qui remplit les conditions pour l'attribution d'un logement d'habitations à loyer modéré la location d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités (article L. 444-6).

Il est tout d'abord proposé d'intituler le chapitre : « Prise à bail et en gestion de logements par les organismes d'habitations à loyer modéré » et de l'organiser en deux sections. La première, comprenant les actuels articles L. 444-1 à L. 444-6, serait intitulée « Dispositions applicables à la sous-location des logements vacants » et la seconde, composée de trois nouveaux articles L. 444-7 à L. 444-9 introduits par le projet de loi aurait pour intitulé : « Dispositions applicables à la sous-location des logements conventionnés en application de l'article L. 321-4 et L. 321-8 ».

L'article L. 444-7 rend les articles L. 444-5 et L. 444-6<sup>1</sup> applicables aux logements, meublés ou non, faisant l'objet d'une convention ANAH, à loyer maîtrisé ou à loyer social, et destinés à la sous-location aux demandeurs prioritaires au titre du DALO et aux personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition. Cette disposition a en pratique vocation à régler le statut juridique des sous-locataires quand les organismes HLM feront usage des nouvelles compétences qui leur sont conférées au titre des trois premiers paragraphes du présent article du projet de loi.

L'article L. 444-8 dispose que le bail établi entre l'organisme HLM et le propriétaire est conclu pour une durée d'au moins six ans, ce qui correspond à la durée minimale de la convention ANAH si elle est conclue sans qu'une aide soit attribuée au propriétaire pour réaliser des travaux.

L'article L. 444-9 définit la nature des relations contractuelles entre l'organisme et l'occupant du logement. Il précise qu'elles sont régies par un contrat de sous-location conclu pour une durée d'un an, qui peut être renouvelé deux fois pour la même durée. Par dérogation à l'article L. 444-5, l'occupant pourrait donner congé moyennant un délai de préavis ramené à un mois. Ce délai de préavis serait fixé à trois mois pour le bailleur et ce dernier ne pourrait donner congé que pour un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par l'occupant de l'une des obligations lui incombant.

### III. La position de votre commission

Votre commission vous propose, pour des raisons de forme et de fond, un **amendement de rédaction globale de cet article**.

Cet amendement prévoit tout d'abord, pour écarter toute ambiguïté sur le champ des personnes concernées pouvant bénéficier de ces sous-locations, de viser l'ensemble des ménages éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence<sup>2</sup>, et non les demandeurs DALO.

Le renvoi aux demandeurs visés à l'article L. 441-2-3 apparaît ambigu puisqu'il peut faire référence à plusieurs types de situations :

- les six catégories de ménages prioritaires et, au sein de ces catégories, les ménages ayant déposé auprès des commissions de médiation une demande de logement ou d'hébergement ;
- les ménages en attente d'un logement au-delà d'un délai anormalement long ;
- parmi les deux catégories précédentes, les ménages ayant obtenu une décision favorable de la commission de médiation ou dont la demande a été rejetée ;
- les ménages dont la demande de logement a été réorientée vers un établissement d'hébergement.

<sup>1</sup> Dont le contenu a été décrit ci-dessus.

<sup>2</sup> Définition de l'article 1<sup>er</sup> de la loi du 31 mars 1990, reprise au II de l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation.

Puis, il porte diverses améliorations rédactionnelles et juridiques au régime de la prise à bail de logements vacants par les organismes HLM.

Enfin, pour garantir une certaine souplesse dans l'application de ces nouvelles compétences par les organismes HLM, votre commission préconise que les logements pris en location soient destinés **provisoirement** à des ménages en grande difficulté et ne se présentent que comme une solution de transition, alternative à l'hébergement dans un hôtel et préalable à l'attribution d'un logement pérenne. Pour cette raison, il est proposé de maintenir les conditions juridiques de la relation locative entre le sous-locataire et l'organisme telles qu'elles résultent du projet de loi (possibilité d'un contrat d'un an renouvelable deux fois), tout en prévoyant que les sous-locataires sont déchus de tout titre d'occupation dès lors qu'ils refusent une offre de relogement définitif correspondant à leurs besoins et à leurs possibilités.

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

*Article 27*

(Articles L. 321-5, L. 321-11, L. 321-12 et L. 321-13 [nouveau]  
du code de la construction et de l'habitation)

**Régime des rapports locatifs dans les logements locatifs conventionnés pris à bail par des organismes publics ou privés en vue de leur sous-location ou de l'hébergement de personnes en difficulté**

**Commentaire : cet article a pour objet d'exclure les sous-locataires des logements pris à bail par des associations du bénéfice des dispositions de la loi de 1989 relatives à la durée des baux.**

**I. Le droit en vigueur**

Dans sa version résultant de la loi du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable, l'article L. 321-10 du CCH disposait que les logements conventionnés ANAH au titre de l'article L. 321-8 (à loyer social) pouvaient être loués à des organismes publics ou privés en vue de leur sous-location, meublée ou non, aux demandeurs prioritaires au titre du DALO. Ces dispositions ont été amendées par l'article 25 de la loi de finances rectificative pour 2007 afin d'élargir ce dispositif aux logements conventionnés au titre de l'article L. 321-4 (à loyer maîtrisé) et de permettre de louer ces mêmes logements conventionnés à des organismes publics ou

privés en vue de l'hébergement des demandeurs visés par le DALO. Par ailleurs, la LFR 2007 a étendu le régime d'incitation fiscale « Borloo » à ces sous-locations quand elles sont effectuées au moyen d'un logement conventionné à un niveau de loyer intermédiaire.

L'objet de ces dispositions était d'étendre les catégories de logements qui peuvent être loués à des associations, en vue d'une sous-location aux personnes prioritaires, au titre de la loi DALO et de les faire bénéficier des mêmes incitations fiscales, afin d'inciter les propriétaires à entrer dans ce mécanisme.

En pratique, ces dispositions permettent à des associations œuvrant en faveur du logement des plus défavorisés<sup>1</sup> ou à tout autre organisme public ou privé comme une SEM de prendre des logements directement en location, dans le cadre d'un conventionnement ANAH, pour ensuite les sous-louer à des personnes en difficulté ou pour héberger de telles personnes.

## II. Le texte du projet de loi

- Le **paragraphe I** procède à la renumérotation des articles L. 321-11 et L. 321-12 du CCH qui deviendraient les articles L. 321-12 et L. 321-13.

- En conséquence, le **paragraphe II** insère de nouvelles dispositions sous l'article L. 321-11 consacrés à la durée des contrats de location et de sous-location.

Selon le premier alinéa, la durée des contrats de location des logements conventionnés en application de l'article L. 321-8 serait égale à trois ans pour les bailleurs personnes physiques ou pour les bailleurs qui sont des sociétés civiles constituées exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus ou si le logement est en indivision. Pour les personnes morales, la durée du contrat de location serait de six ans.

En vertu du second alinéa, ces dispositions relatives à la durée des contrats de location ne s'appliqueraient ni aux contrats de sous-location, ni aux relations entre l'occupant et le locataire en cas d'hébergement.

- Le **paragraphe III** porte une modification de coordination avec le paragraphe précédent à l'article L. 321-5 du CCH.

## III. La position de votre commission

Il résulte d'une lecture croisée de l'article L. 321-5 du CCH, qui rend applicable la loi du 6 juillet 1989 aux rapports locatifs dans les logements conventionnés au titres des articles L. 321-4 et L. 321-8, et de l'article 8 de cette loi que ses dispositions, en particulier celles relatives à la durée du bail, ne sont pas applicables aux sous-locataires.

---

<sup>1</sup> Comme le propose la mairie de Paris dans le cadre du dispositif « Louez solidaire ».

L'article 8 dispose que le locataire ne peut ni céder le contrat de location, ni sous-louer le logement sauf avec l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer. Le prix du loyer au mètre carré de surface habitable des locaux sous-loués ne peut excéder celui payé par le locataire principal. En cas de cessation du contrat principal, le sous-locataire ne peut se prévaloir d'aucun droit à l'encontre du bailleur ni d'aucun titre d'occupation. **Les autres dispositions de la loi du 6 juillet 1989 ne sont pas applicables au contrat de sous-location.**

Dans ces conditions, votre commission a considéré que les dispositions de l'article 27 du projet de loi étaient, en quelque sorte, redondantes avec le droit en vigueur, à l'exception de son III. Elle préconise en conséquence l'adoption d'un **amendement** de réécriture de cet article, reprenant le contenu de son paragraphe III et corrigeant une erreur matérielle ainsi qu'un oubli au sein de l'actuel article L. 321-10 du code de la construction et de l'habitation.

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

## **CHAPITRE VI [nouveau]**

### **Dispositions diverses**

Après l'article 27, votre commission vous propose d'ajouter un chapitre additionnel pour intégrer dans le projet de loi des dispositions diverses. Ce chapitre VI se composerait de trois articles.

**Votre commission vous propose d'adopter cette division additionnelle.**

*Article additionnel après l'article 27*

(Article L. 215-1-1 du code de la construction et de l'habitation)

**Modification des règles relatives aux participations croisées entre sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété**

**Commentaire : cet article tend à lever une difficulté née de l'application du nouveau régime juridique relatif aux sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété en matière de participations croisées entre ces sociétés.**

Prise sur le fondement de l'article 51 de la loi ENL, l'ordonnance du 25 août 2006<sup>1</sup>, ratifiée par la loi du 18 décembre 2006<sup>2</sup>, a procédé à la réforme du réseau des sociétés anonymes de crédit immobilier (SACI), lesquelles ont été transformées en sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété (SACICAP), régies par la loi du 10 septembre 1947 et des dispositions spécifiques concernant leur gouvernance locale. L'ordonnance précise notamment les modalités de l'actionnariat des SACICAP et rend obligatoire la participation à leur capital de certains associés (organismes HLM, collectivités territoriales, salariés, etc.). Chaque SACICAP a par ailleurs la possibilité de détenir une part du capital d'une autre SACICAP, avec une limitation des droits de vote fixée à 10 %. Le Parlement a, lors de la ratification de l'ordonnance, porté cette limitation à 20 %, considérant que le maintien, voire le renforcement, des liens capitalistiques entre ces sociétés était de nature à favoriser les synergies et la mise en commun de ressources nécessaires à la bonne exécution des engagements collectifs pris par les SACICAP, formalisés ensuite dans une convention signée avec l'Etat le 16 avril 2007.

En outre, la loi du 18 décembre 2006 a défini les modalités de détention des filiales concurrentielles par les SACICAP et a notamment fixé le taux minimum de participation<sup>3</sup> des SACICAP au tiers du capital de ces sociétés. Une telle exigence n'avait cependant vocation à s'appliquer qu'aux participations détenues par les SACICAP au capital de leurs filiales concurrentielles, puisque les deux assemblées ont souhaité, sans ambiguïté, opérer une distinction entre les dispositions régissant la gouvernance des SACICAP et celles qui encadrent leurs prises de participation au capital de sociétés du secteur concurrentiel.

---

<sup>1</sup> Ordonnance n° 2006-1048 du 25 août 2006 relative aux sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété.

<sup>2</sup> Loi n° 2006-1615 du 18 décembre 2006 ratifiant l'ordonnance n° 2006-1048 du 25 août 2006 relative aux sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété.

<sup>3</sup> Directe ou indirecte, individuelle ou collective.

Il ressort pourtant des premiers dossiers de transformation des SACI en SACICAP analysés par les services du ministère chargé du logement qu'une lecture littérale de la loi implique que cette obligation de détention minimale du tiers du capital doit également s'appliquer aux participations croisées de ces sociétés, aucune exclusion de l'application de cette règle ne figurant expressément dans la loi. Or, une telle règle est de nature à poser des difficultés de plusieurs ordres. En effet, imposer une telle participation minimale ne présente aucun intérêt sur le plan juridique. L'introduction de cette contrainte pour les prises de participation dans les sociétés concurrentielles avait pour seule finalité de leur garantir une minorité de blocage des décisions en assemblée générale et donc une réelle possibilité de contrôle de leurs filiales. Or, les droits de vote d'une SACICAP dans une autre société du même type étant limités à 20 %, cet argument ne trouve pas à s'appliquer pour ces participations croisées.

Dans ces conditions, votre commission vous propose de lever cette difficulté par un **amendement** dont le texte exclut explicitement, à l'article L. 215-1-1 du CCH, les participations croisées entre SACICAP de l'application de cette obligation de détention du tiers du capital.

**Votre commission vous propose d'adopter cet article additionnel.**

*Article additionnel après l'article 27*  
(Article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989)

**Clarification des règles relatives à la restitution  
du dépôt de garantie en cas de changement de bailleur**

**Commentaire : cet article clarifie les conditions de restitution du dépôt de garantie en cas de mutation du logement pendant la durée du bail.**

D'après les informations recueillies par votre rapporteur au cours de ses auditions, les conditions dans lesquelles les locataires sont amenés se voir restituer leur dépôt de garantie lors de leur sortie des locaux loués, dans le cas où le propriétaire aurait changé au cours du bail en raison d'une mutation du logement, constitue une **source de contentieux**. Des litiges ont pu ainsi naître en raison des incertitudes pesant sur la détermination du débiteur du dépôt de garantie. Même si le droit en vigueur fait obligation à l'ancien bailleur de restituer les fonds qu'il a perçus à cet effet, dans la pratique, le locataire peut

souvent être la victime de controverses interminables entre les deux bailleurs pour déterminer la personne à qui incombera une telle restitution.

Dans la mesure où une mutation peut amener le vendeur à s'éloigner géographiquement du lieu d'implantation du logement cédé, il apparaît à votre commission plus logique d'imposer au nouveau bailleur de procéder à la restitution du dépôt. Elle propose donc à cet effet de préciser, par un **amendement**, la rédaction de l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989. Le libellé de cet amendement laisse néanmoins aux parties à la mutation la possibilité de convenir d'un accord différent, sans que les termes de celui-ci ne soient pour autant opposables au locataire.

**Votre commission vous propose d'adopter cet article additionnel.**

*Article additionnel après l'article 27*

(Article L. 111-7-1 du code de la construction et de l'habitation)

### **Règles de construction relatives à l'accessibilité des personnes handicapées**

**Commentaire : cet article introduit une possibilité de dérogation aux règles d'accessibilité aux personnes handicapées pour les constructions à usage d'habitation dès lors que la conception initiale des bâtiments n'interdit pas la réalisation de travaux ultérieurs permettant le respect de ces règles.**

#### **I. Le droit en vigueur**

L'adoption de la loi du 11 février 2005<sup>1</sup> a introduit dans le code de la construction de nouvelles exigences en matière d'accessibilité aux personnes handicapées des constructions neuves et réhabilitées. A ainsi été inséré dans le code de la construction et de l'habitation un article L. 111-7 en vertu duquel les « *dispositions architecturales, les aménagements et équipements intérieurs et extérieurs des locaux d'habitation, qu'ils soient la propriété de personnes privées ou publiques, des établissements recevant du public, des installations ouvertes au public et des lieux de travail doivent être tels que ces locaux et installations soient accessibles à tous, et notamment aux personnes handicapées, quel que soit le type de handicap, notamment physique,*

---

<sup>1</sup> Loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.

*sensoriel, cognitif, mental ou psychique* ». De telles dispositions ne sont cependant pas obligatoires pour les propriétaires construisant ou améliorant un logement pour leur propre usage. A cet effet, l'article L. 111-7-1 renvoie à des décrets en Conseil d'Etat le soin de fixer les modalités relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées, telles que prévues à l'article L. 111-7, que doivent respecter les bâtiments ou parties de bâtiments nouveaux. Ces décrets doivent également préciser les modalités particulières applicables à la construction de maisons individuelles.

Le décret du 17 mai 2006<sup>1</sup> a ainsi fixé les conditions d'application de ces règles d'accessibilité. Sont assujetties à ces règles les **maisons individuelles**, ayant fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2007, construites pour être louées ou mises à dispositions ou pour être vendues, à l'exclusion de celles dont le propriétaire a, directement ou par l'intermédiaire d'un professionnel de la construction, entrepris la construction ou la réhabilitation pour son propre usage. Les maisons individuelles doivent en conséquence être construites et aménagées de façon à être accessibles aux personnes handicapées, quel que soit leur handicap. L'obligation d'accessibilité concerne les circulations extérieures, le logement et, le cas échéant, une place de stationnement automobile. Dans le cas d'ensembles résidentiels comprenant plusieurs maisons individuelles groupées, l'obligation d'accessibilité porte également sur les locaux et équipements collectifs affectés à ces ensembles.

Selon l'article R. 111-18-6 du CCH, est considéré comme accessible aux personnes handicapées tout bâtiment ou aménagement permettant à un habitant ou à un visiteur handicapé, avec la plus grande autonomie possible, de circuler, d'accéder aux locaux et équipements, d'utiliser les équipements, de se repérer et de communiquer. Les conditions d'accès des personnes handicapées doivent être les mêmes que celles des autres publics ou, à défaut, présenter une qualité d'usage équivalente.

Le ministre chargé de la construction et le ministre chargé des personnes handicapées fixent, par arrêté, les obligations auxquelles doivent satisfaire les constructions et les aménagements propres à assurer l'accessibilité de ces bâtiments et de leurs abords en ce qui concerne les cheminements extérieurs, le stationnement des véhicules, les circulations intérieures des logements, les caractéristiques minimales intérieures des logements selon le nombre de niveaux qu'ils comportent, permettant à une personne handicapée de les occuper, ainsi que les équipements et les locaux collectifs.

Dans les maisons individuelles ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2008, lorsque les balcons et terrasses sont situés au niveau de l'accès au logement, au moins un accès depuis une pièce de vie à ces balcons et terrasses doit être tel que le seuil et les portes permettent, par des aménagements simples, le passage d'une personne en fauteuil roulant.

---

<sup>1</sup> Décret n° 2006-555 du 17 mai 2006 relatif à l'accessibilité des établissements recevant du public, des installations ouvertes au public et des bâtiments d'habitation et modifiant le code de la construction et de l'habitation.

Enfin, dans les maisons individuelles qui feront l'objet d'une demande de permis de construire déposée à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2010, au moins une salle d'eau devra être équipée de manière à permettre, par des aménagements simples, l'installation ultérieure d'une douche accessible à une personne handicapée.

Les seules dérogations admises à ces règles, accordées par le préfet, concernent celles des dispositions « *qui ne peuvent être respectées du fait d'une impossibilité technique résultant de l'environnement du bâtiment, et notamment des caractéristiques du terrain, de la présence de constructions existantes ou de contraintes liées au classement de la zone de construction, notamment au regard de la réglementation de prévention contre les inondations* »<sup>1</sup>.

Les **bâtiments d'habitation collectifs**<sup>2</sup> neufs, ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire depuis la même date, et leurs abords doivent également être construits et aménagés de façon à être accessibles aux personnes handicapées, quel que soit leur handicap. L'obligation d'accessibilité porte notamment sur les circulations communes intérieures et extérieures, une partie des places de stationnement automobile, les logements, les ascenseurs, les locaux collectifs et leurs équipements.

En vertu de l'article R. 111-18-1, est considéré comme accessible aux personnes handicapées tout bâtiment d'habitation collectif ou tout aménagement lié à un bâtiment permettant à un habitant ou à un visiteur handicapé, avec la plus grande autonomie possible, de circuler, d'accéder aux locaux et équipements, d'utiliser les équipements, de se repérer et de communiquer. Les conditions d'accès des personnes handicapées doivent être les mêmes que celles des autres publics ou, à défaut, présenter une qualité d'usage équivalente.

Le ministre chargé de la construction et le ministre chargé des personnes handicapées fixent, par arrêté, les obligations auxquelles doivent satisfaire les constructions et les aménagements propres à assurer l'accessibilité de ces bâtiments et de leurs abords en ce qui concerne les cheminements extérieurs, le stationnement des véhicules, les conditions d'accès aux bâtiments, les circulations intérieures horizontales et verticales des parties communes, les portes et les sas des parties communes, les revêtements des parois des parties communes, les locaux collectifs, celliers et caves, ainsi que les équipements susceptibles d'être installés dans les parties communes, notamment les dispositifs d'éclairage et d'information des usagers.

## II. La position de votre commission

L'entrée en vigueur de ces règles, dont votre commission ne conteste pas la légitimité, a néanmoins suscité un certain nombre de difficultés, d'autant plus sensibles dans un contexte de crise économique et financière rendant plus délicates les opérations d'accession à la propriété, en particulier pour les ménages les plus modestes. Ces exigences techniques, qui accroissent

<sup>1</sup> Article R. 111-18-7 du CCH.

<sup>2</sup> Sont considérés comme bâtiments collectifs ceux dans lesquels sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties.

nécessairement le coût de ces opérations, se sont ajoutées à un mouvement plus généralisée de hausse des coûts de la construction lié à l'augmentation du prix des matières premières et à l'application d'autres types de normes, de performance énergétique notamment. Au surplus, comme l'ont fait valoir les représentants des promoteurs entendus par votre rapporteur à l'occasion de ses auditions, ces obligations, dans le secteur collectif ou dans celui de l'individuel groupé, interdisent aux constructeurs d'accéder aux demandes de leurs clients en matière de travaux modificatifs lorsque ceux-ci auraient pour effet de rendre le logement non conforme à la réglementation relative à l'accessibilité des bâtiments aux personnes handicapées.

Votre commission a été sensible aux arguments qui lui ont été présentés sur ce sujet par son rapporteur. Elle a considéré peu logique, sur le plan économique, que la réglementation interdise aux promoteurs d'accéder aux souhaits des acquéreurs d'engager des travaux complémentaires lors de la construction de leur logement et de le personnaliser en fonction de leurs désirs. A ce titre, elle peut comprendre les interrogations que peuvent susciter de telles règles de la part d'accédants, à plus forte raison s'ils disposent de revenus modestes, quand il leur est indiqué que la modification du positionnement d'une simple cloison est impossible. En effet, pour atteindre un tel objectif, il est nécessaire, une fois la construction achevée, d'attendre que le promoteur ait fait établir la déclaration d'achèvement des travaux et de conformité pour qu'il puisse réaliser, sous sa responsabilité, les travaux modificatifs dans un immeuble à peine terminé. Dans un contexte de tension sur les prix et les revenus, la réalisation de travaux modificatifs, dont l'exécution aurait pu être évitée en amont, renchérit inutilement le prix final d'acquisition du logement puisque l'acquéreur d'un logement neuf paie dans son prix d'acquisition celui de travaux qu'il fera démolir à leur achèvement puis paie de nouveau la réalisation des travaux nécessaires pour mettre son logement à son goût.

Enfin, d'un point de vue concurrentiel, il est difficile d'admettre qu'une maison individuelle construite et vendue par un promoteur à un acquéreur, qui veut en faire son usage personnel, doive être aménagée dès la construction de façon à permettre l'accessibilité à toute personne handicapée et que le même type de maison réalisée par un constructeur de maisons individuelles et vendue au même acquéreur soit exonérée de toutes obligations réglementaires en la matière.

Pour lever ces difficultés, votre commission vous soumet donc un **amendement** tendant permettre un aménagement, à la marge, de ces règles. Il est ainsi proposé de permettre des dérogations à ces obligations pour la construction de bâtiments à usage d'habitation dès lors qu'un contrôleur technique atteste que la conception initiale de ces bâtiments n'est pas de nature à interdire la réalisation de travaux ultérieurs permettant l'accessibilité des personnes handicapées.

Comme l'ont fait valoir les promoteurs auprès de votre rapporteur, **ces dérogations seraient nécessairement encadrées**. Ainsi, le promoteur serait toujours tenu d'établir un projet de construction conforme à la réglementation relative à l'accessibilité et les plans des logements feraient l'objet d'une attestation d'un bureau de contrôle certifiant qu'ils sont conçus conformément à ces règles. Les éventuels travaux modificatifs demandés par les acquéreurs devraient également être validés par le contrôleur technique, qui aurait pour mission de vérifier que les demandes formulées ne sont pas de nature à obérer l'adaptabilité du logement après achèvement. Les travaux seraient enfin réalisés dans le strict respect des modifications acceptées par le bureau de contrôle et feraient l'objet d'une attestation d'adaptabilité du logement à leur achèvement.

**Votre commission vous propose d'adopter cet article additionnel.**

\*

\*

\*

**Au cours de sa réunion du mercredi 9 octobre 2008, la commission des affaires économiques a approuvé, sous réserve de l'adoption de 119 amendements, le rapport de M. Dominique Braye sur le projet de loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.**

## ANNEXE

### LISTE DES PERSONNES AUDITIONNÉES

– **M. Guy Portmann**, vice-président, et **Mme Isabelle Baer**, déléguée générale, du Syndicat national des aménageurs lotisseurs (SNAL) ;

– **M. Marcel Belliot**, délégué général, et **Mme Pascale Poupinot**, adjointe au délégué général, Fédération nationale des agences d'urbanisme (FNAU) ;

– **Mme Alix de la Bretesche**, présidente et **M. Dominique Dubois**, directeur général, de l'Agence nationale pour la cohésion sociale et l'égalité des chances (ACSé) ;

– **M. Vincent Renard**, directeur de recherche, Centre national de la recherche scientifique (CNRS) ;

– **Mme Stella Staub**, présidente, Syndicat mixte pour le schéma de cohérence territoriale de la région de Strasbourg (SCOTERS), et **M. Pascal Bonnifet**, directeur, Syndicat mixte du schéma de cohérence territoriale du Sud Gard, (S.CO.T Sud Gard) ;

– **M. Dominique Figeat**, délégué, et **M. Emmanuel Moulin**, délégué adjoint, Délégation à l'action foncière au ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire ;

– **M. Eric Ledoux**, responsable département immobilier, Fédération des entreprises publiques locales ;

– **M. Lionel Dunet**, président, **M. Denis Dessus**, vice-président, Conseil national de l'Ordre des architectes (CNOA) et **Mme Cristina Conrad Eybesfeld**, architecte DPLG, urbaniste DIUUP représentant le CNOA notamment au Conseil national de l'Habitat ;

– **M. Pascal Martin-Gousset**, directeur général adjoint, et **Mme Pascale Rieu**, directrice de la coordination du programme, de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) ;

– **MM. Alain Dinin**, président, et **François-Xavier Schweitzer**, directeur de l'habitat social, Nexity ;

– **MM. Didier Ridoret**, président, **Bernard Coloos**, directeur des affaires économiques, et **Benoît Vanstavel**, responsable des relations avec le Parlement, de la Fédération française du bâtiment (FFB) ;

– **MM. Jean Lardin**, président, **Alain Chouguiat**, chef du service des affaires économiques, et **Dominique Proux**, chargé des relations institutionnelles, à la Confédération de l'artisanat et des petites entreprises du bâtiment (CAPEB) ;

– **MM. François-Didier Lemoine**, directeur général, et **Emmanuel Rousseau**, chef du service du contrôle et de la réglementation, de l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction (ANPEEC) ;

– **M. Jean Perrin**, président, et **Mme Régine Ricour**, chargé des relations institutionnelles, de l'Union nationale de la propriété industrielle (UNPI) ;

– **M. Stéphane Dambrine**, président, et **M. Christophe Rabault**, directeur, de l'Union sociale pour l'habitat d'Île-de-France (AORIF) ;

– **M. Bertrand Goujon**, directeur général de l'Union d'économie sociale pour le logement (UESL) ;

– **MM. Jean-François Gabilla**, président, et **Michel Auzon**, délégué général, de la Fédération des promoteurs constructeurs de France (FPC) ;

– **MM. François Jouven**, président, groupe Akerys, et **Robert Léon**, (SCA Qualis) ;

– **M. Alain Sionneau**, président de l'association Foncière Logement (AFL) ;

– **MM. Christian Cucchiarini**, conseiller juridique à Entreprises générales de France-BTP (EGF-BTP), et **Emmanuel Dezellus**, directeur délégué à la direction stratégie et développement de Vinci construction France ;

– **M. Philippe Pelletier**, président, et **Mme Sabine Baïetto-Beysson**, directrice générale, de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) ;

– **M. Pierre Quercy**, délégué général, et **Mme Dominique Dujols**, directrice des relations institutionnelles, de l'Union sociale pour l'habitat (USH) ;

– **MM. Hervé de Villeroché**, sous-directeur, **Guillaume Chabert**, chef de bureau, et **Stéphane Roche**, adjoint au chef de bureau, à la Direction générale du trésor et de la politique économique, ministère de l'économie, de l'industrie et de l'emploi ;

– **M. Bernard Lacharme**, secrétaire général du Haut comité pour le logement des personnes défavorisées ;

– **MM. Patrick Doutreligne**, délégué général, et **Christophe Robert**, directeur des études et de l'animation territoriale, de la Fondation Abbé Pierre pour le logement des défavorisés ;

– **MM. Pierre Bibollet**, président, **Hervé Grélard**, secrétaire général, **Jean-Marie Zeller**, responsable de la sous-commission droit des sols, **Mmes Gaëlle Fabre**, chargée de mission au pôle juridique, et **Anne Fantussi**, responsable du pôle métiers-formation, de l'Ordre des géomètres experts ;

– **M. Etienne Crépon**, directeur de l’habitat, de l’urbanisme et des paysages, et **Mme Valérie Lasek**, chef de cabinet, au ministère de l’écologie, de l’énergie, du développement durable et de l’aménagement du territoire ;

– **MM. Jean-Luc Berho**, vice-président, et **Bernard Loth**, administrateur, de l’Union d’économie sociale pour le logement (UESL) ;

– **M. Nicolas Portier**, secrétaire général, et **Mme Claire Delpech**, chargée de mission, à l’Assemblée des communautés de France (ADCF) ;

– **MM. Pierre Jarlier**, vice-président, et **Alexandre Touzet**, chargé des relations avec le Parlement, à l’Association des maires de France (AMF) ;

– **MM. Géraud Delvolve**, délégué général, et **Renaud Turc**, responsable juridique, à la Confédération nationale des administrateurs de biens (CNAB) ;

– **M. Christian Julienne**, président d’Héritage et progrès ;

– **MM. Jérôme Bédier**, **Christian Baffy**, **Guillaume Ressot**, MEDEF, **MM. Jean-Luc Berho**, vice-président, **Bernard Loth**, administrateur, **Jean-Frédéric Dreyfus**, administrateur et **Gérard Laugier**, administrateur, de l’Union d’économie sociale pour le logement (UESL) ;

– **Mme Reine-Claude Mader**, présidente, et **M. David Rodrigues**, juriste, à l’association Consommation, Logement et Cadre de Vie (CLCV) ;

– **MM. Alain Laurier**, président directeur général, et **Yann Florennes**, directeur des relations institutionnelles, société Pierre-Epargne-Retraite-Logement (PERL) ;

– **M. Jean-Pierre Duport**, conseiller d’Etat ;

– **MM. Jean-Paul Alduy**, premier vice-président, président de la commission « Politique de l’habitat et politique de la ville », **Pierre Gaudez**, consultant, **Emmanuel Heyraud**, chargé de mission « Politique de la ville et de l’habitat », et **Mme Caroline Porot**, chargé de mission « Relations institutionnelles », à l’Association des maires des grandes villes de France (AMGVF) ;

– **M. Philippe Leroy**, président de la commission « logement, habitat, urbanisme et politique de la ville », **M. Jean-Michel Rapinat**, chef du service « société » et **Mme Marylène Jouvien**, chargée des relations avec le Parlement, de l’Assemblée des départements de France (ADF).



## TABLEAU COMPARATIF

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
	<b>Projet de loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion</b>	<b>Projet de loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion</b>
	CHAPITRE I <sup>ER</sup>	CHAPITRE I <sup>ER</sup>
	DISPOSITIONS RELATIVES A LA MOBILISATION DES ACTEURS	DISPOSITIONS RELATIVES A LA MOBILISATION DES ACTEURS
<b>Code général des impôts</b>	Article premier	Article premier
<p>Art. 1388 bis . - I. - La base d'imposition à la taxe foncière sur les propriétés bâties des logements à usage locatif mentionnés à l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation, appartenant à l'un des organismes cités à l'article L. 411-2 du même code ou à une société d'économie mixte et ayant bénéficié d'une exonération prévue aux articles 1384, 1384 A, au II bis de l'article 1385 ou acquis avant le 1er janvier 1998 en vue de leur location avec le concours financier de l'Etat en application du 3° de l'article L. 351 2 du code de la construction et de l'habitation, fait l'objet d'un abattement de 30 % lorsque ces logements sont situés en zones urbaines sensibles mentionnées 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.</p>	<p>I. - Aux articles L. 441-12, L. 445-1 <del>et L. 445-2</del> et L. 445-3 du code de la construction et de l'habitation <del>ainsi qu'à</del> l'article 1388 bis du code général des impôts, les mots : « convention globale de patrimoine » et « convention globale » sont remplacés par les mots : « convention d'utilité sociale ».</p>	<p>I. - <u>Dans l'intitulé du chapitre V du titre IV du livre IV</u>, aux articles L. 441-12, L. 445-1 à L. 445-3 <del>et L. 445-7</del> du code de la construction et de l'habitation <del>et au II bis de</del> l'article 1388 bis du code général des impôts, (le reste sans changement)</p>
<p>II. - L'abattement prévu au I est réservé aux logements faisant l'objet d'une convention passée entre le propriétaire et le représentant de l'Etat dans le département, relative à l'entretien et à la gestion du parc, ayant pour but d'améliorer la qualité du service rendu aux locataires.</p>		

**Textes en vigueur**

Cet abattement s'applique au titre des impositions établies de 2001 à 2007 et à compter du 1er janvier de l'année suivant celle de la signature de la convention. Il est également applicable aux impositions établies au titre des années 2008 et 2009 lorsqu'une convention a été conclue ou renouvelée en 2007.

II bis. - Ouvrent également droit à l'abattement prévu au I les logements faisant l'objet d'une convention globale de patrimoine définie à l'article L. 445-1 du code de la construction et de l'habitation passée entre le propriétaire et l'Etat.

Cet abattement s'applique aux impositions établies au titre des années 2006 à 2013 et à compter du 1er janvier de l'année suivant celle de la signature de la convention.

.....

**Texte du projet de loi**

**Propositions de la Commission**

I bis. - Après l'article L. 411-8 du code de la construction et de l'habitation, il est ajouté un article L. 411-9 ainsi rédigé :

« Art. L. 411-9. - Les organismes d'habitations à loyer modéré élaborent un plan stratégique de patrimoine qui définit leur stratégie pour adapter leur offre de logements à la demande sur les différents secteurs géographiques où ils disposent d'un patrimoine, en tenant compte des orientations fixées par les programmes locaux de l'habitat. Le plan comprend une analyse du parc de logements existants selon sa qualité, son attractivité et son positionnement sur les marchés locaux de l'habitat. Il définit l'évolution à moyen et long terme des différentes composantes de ce parc, ainsi que les choix d'investissement et de gestion qui en résultent. Il prévoit les perspectives de développement du patrimoine de l'organisme. »

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p style="text-align: center;">—</p> <p style="text-align: center;"><b>Code de la construction et de l'habitation</b></p> <p>Art. L. 441-12. - La convention globale de patrimoine conclue en application de l'article L. 445-1 peut déroger aux dispositions de la présente section, le cas échéant dans le respect du programme local de l'habitat lorsque celui-ci prévoit des dispositions relatives au supplément de loyer de solidarité.</p> <p>Art. L. 445-1. - Les organismes d'habitations à loyer modéré 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.</p> <p>Les établissements publics de coopération intercommunale et les départements ayant conclu avec l'Etat la convention mentionnée aux articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2 sont obligatoirement consultés sur les dispositions de la convention globale relatives aux immeubles situés dans leur périmètre. Ils peuvent être signataires de la convention globale de patrimoine.</p> <p>La convention globale comporte :</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p>II. - L'article L. 445-1 du même code est ainsi modifié :</p> <p>1° <del>La première phrase est remplacée par la phrase suivante :</del></p> <p>« Avant le 31 décembre 2010, les organismes d'habitations à loyer modéré concluent avec l'État, sur la base de leur plan stratégique de patrimoine et en tenant compte des programmes locaux de l'habitat, une convention d'utilité sociale d'une durée de six ans renouvelable. » ;</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p>II. - <b>Alinéa sans modification</b></p> <p>1° <u>Les premier et deuxième alinéas sont ainsi rédigés :</u></p> <p>« Avant le 31 décembre 2010, les organismes d'habitations à loyer modéré concluent avec l'Etat, sur la base du plan stratégique de patrimoine <u>mentionné à l'article L. 411-9</u> et en tenant compte des programmes locaux de l'habitat, une convention d'utilité sociale d'une durée de six ans renouvelable.</p> <p><u>« Les établissements publics de coopération intercommunale dotés d'un programme local de l'habitat et les départements sont associés, selon des modalités définies par décret en Conseil d'Etat, à l'élaboration des dispositions des conventions d'utilité sociale, relatives aux immeubles situés sur leur territoire. Ils peuvent être signataires des conventions d'utilité sociale conclues par les organismes disposant d'un patrimoine sur leur territoire. »</u></p>

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>- le classement des immeubles ou ensembles immobiliers ; ce classement est établi en fonction du service rendu aux locataires, après concertation avec les locataires dans des conditions fixées dans le plan de concertation locative prévu à l'article 44 bis 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 ;</p> <p>- l'énoncé de la politique patrimoniale et d'investissement de l'organisme, comprenant notamment un plan de mise en vente à leurs locataires des logements à usage locatif détenus par l'organisme et les orientations retenues pour le réinvestissement des fonds provenant de la vente ;</p> <p>- les engagements pris par l'organisme sur la qualité du service rendu aux locataires ;</p> <p>- un cahier des charges de gestion sociale de l'organisme.</p>	<p>—</p> <p>2° Il est complété par trois alinéas ainsi rédigés :</p> <p>« La convention d'utilité sociale comporte des indicateurs permettant de mesurer si les objectifs fixés pour chaque aspect de la politique de l'organisme mentionné au présent article ont été atteints. Ces indicateurs sont définis par décret en Conseil d'État.</p>	<p>—</p> <p>2° <b>Alinéa sans modification</b></p> <p><b>Alinéa sans modification</b></p>

**Textes en vigueur**

**Texte du projet de loi**

**Propositions de la Commission**

« Si un organisme d'habitations à loyer modéré n'a pas adressé un projet de convention d'utilité sociale au représentant de l'État du département de son siège avant le 30 juin 2010, le ministre chargé du logement peut lui retirer une ou plusieurs des compétences mentionnées aux articles L. 421-1 à L. 421-4, L. 422-2 et L. 422-3, pendant une durée qui ne peut excéder cinq ans. Le ministre chargé du logement peut en outre, pour la même durée, majorer la cotisation due par cet organisme en vertu des dispositions de l'article L. 452-4, dans une proportion qui ne peut excéder le quintuple du montant initialement dû.

**Alinéa sans modification**

**Textes en vigueur**

**Texte du projet de loi**

**Propositions de la Commission**

« Si au cours de la période conventionnelle de six ans, il apparaît que l'organisme signataire a, de son fait, manqué à ses engagements, une pénalité financière peut être prononcée à son encontre par le ministre chargé du logement. Cette pénalité, proportionnée à l'écart constaté entre les objectifs définis par la convention et le degré de leur réalisation, ne peut excéder 100 € par logement sur lequel l'organisme détient un droit réel, augmenté du montant de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties dont il a, le cas échéant, bénéficié pour une fraction de son patrimoine au cours du dernier exercice connu. La pénalité est recouvrée au bénéfice de la Caisse de garantie du logement locatif social, dans les conditions prévues à l'avant-dernier alinéa de l'article L. 452-5.

Si, au cours de la durée de la convention, le représentant de l'Etat dans le département ou, le cas échéant, dans la région constate que l'organisme signataire de la convention n'a pas respecté ses engagements, il le met en demeure de présenter ses observations et, le cas échéant, de faire des propositions permettant de remédier aux manquements constatés dans un délai d'un mois.

Si cet examen de la situation de l'organisme démontre que celui-ci a manqué, de son fait, à ses engagements, le représentant de l'Etat propose au ministre chargé du logement de prononcer une pénalité à son encontre.

Le montant de cette pénalité, proportionné à l'écart constaté entre les objectifs définis par la convention et leur degré de réalisation ainsi qu'à la gravité des manquements, ne peut excéder 100 euros par logement sur lequel l'organisme détient un droit réel, augmenté du montant de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties dont il a, le cas échéant, bénéficié pour une fraction de son patrimoine au cours du dernier exercice connu.

La pénalité est recouvrée au bénéfice de la Caisse de garantie du logement locatif social, dans les conditions prévues à l'avant-dernier alinéa de l'article L. 452-5.

III. - L'article L. 445-2 du même code est ainsi modifié :

1° Dans la première phrase du premier alinéa, les mots : « ainsi qu' » sont remplacés par les mots : « , qui tiennent compte des engagements fixés par les accords mentionnés aux articles L. 441-1-1 et L. 441-1-2, ainsi que celles relatives » ;

Art. L. 445-2. - Le cahier des charges de gestion sociale mentionné à l'article L. 445-1 récapitule les obligations de l'organisme relatives aux conditions d'occupation et de peuplement des logements ainsi qu'à la détermination des loyers. Il porte sur l'ensemble des logements pour lesquels l'organisme détient un droit réel.

Le cahier des charges est révisé tous les six ans.

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p>Il fixe notamment, par immeuble ou ensemble immobilier :</p>	<p>III. - <del>Le sixième alinéa de l'article L. 445-2 du même code est ainsi complété :</del></p>	<p><u>2° Dans la seconde phrase du dernier alinéa, les mots : « douzième année » sont remplacés par les mots : « sixième année ».</u></p>
<p>- les plafonds de ressources applicables pour l'attribution des logements ;</p>	<p>« Les dispositions du présent alinéa ne sont toutefois pas obligatoires pour les organismes qui procèdent à l'établissement de leur première convention d'utilité sociale. »</p>	
<p>- les conditions dans lesquelles l'organisme peut exiger des locataires le paiement d'un supplément de loyer de solidarité, et ses modalités de calcul ;</p>		
<p>- le montant maximal total des loyers, rapporté à la surface utile ou à la surface corrigée totale, exprimé en euros par mètre carré et par mois. Il tient compte du classement des immeubles ou groupes d'immeubles mentionné à l'article L. 445-1.</p>		
<p>Les engagements du cahier des charges se substituent à ceux prévus par la réglementation en vigueur à la date de son établissement.</p>		
<p>Les engagements qui sont de même nature que ceux figurant dans les conventions conclues au titre de l'article L. 351-2 et en vigueur à la date de signature de la convention globale mentionnée à l'article L. 445-1 se substituent de plein droit à ceux-ci ainsi qu'à l'engagement d'occupation sociale inscrit dans ces conventions pour la durée de celles-ci. Pour les conventions conclues au titre de l'article L. 351-2, postérieurement à la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales, la substitution intervient au terme de la douzième année de leur application.</p>		

**Textes en vigueur**

Art. L. 445-3. - Les plafonds de ressources prévus par le cahier des charges mentionné à l'article L. 445-2 sont, pour chaque immeuble ou ensemble immobilier, ceux inscrits dans les conventions visées à l'article L. 351-2 ou résultant de la réglementation en vigueur. Lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale ou un département a conclu avec l'Etat la convention définie aux articles L. 301-5-1 ou L. 301-5-2 lui donnant compétence pour attribuer les aides de l'Etat en faveur de la réalisation et de la réhabilitation de logements locatifs sociaux, les plafonds de ressources sont ceux prévus le cas échéant par cette convention pour le secteur géographique où est situé l'immeuble. Il peut toutefois, pour la durée de la convention globale de patrimoine mentionnée à l'article L. 445-1, être dérogé à ces plafonds dans des conditions fixées par décret.

Art. L. 445-4. - Le montant maximal de la masse des loyers de l'ensemble des immeubles de l'organisme résultant du cahier des charges mentionné à l'article L. 445-2 ne peut excéder le montant maximal résultant, à la date d'établissement de ce même cahier des charges, des conventions visées à l'article L. 351-2 ou résultant de la réglementation en vigueur. Il peut être augmenté, pendant la durée de la convention et en vue d'assurer l'équilibre financier d'opérations d'amélioration modifiant le classement des immeubles, dans des conditions prévues par le cahier des charges. Celui-ci peut prévoir si nécessaire, lors de son établissement ou au moment du renouvellement de la convention, un montant maximal plus élevé que celui résultant des dispositions précédentes, à la demande d'un organisme et en vue de préserver ses équilibres financiers, après avis de la Caisse de garantie du logement locatif social.

**Texte du projet de loi**

IV. - L'article L. 445-4 du même code est complété par l'alinéa suivant :

**Propositions de la Commission**

**IV. - Alinéa sans modification**

**Textes en vigueur**

—

Le montant maximal de la masse des loyers prévu au précédent alinéa est actualisé au 1er juillet de chaque année conformément au mode de calcul défini au d 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.

L'organisme fixe le loyer maximal applicable à chaque logement en tenant compte notamment de sa taille et de sa situation dans l'immeuble ou l'ensemble immobilier.

L'organisme fixe librement les loyers applicables aux bénéficiaires des baux ou engagements en cours dans la limite des loyers maximaux. Toutefois, aucune augmentation de loyer ne doit entraîner, d'une année par rapport à l'année précédente, une hausse qui excède de plus de 5 % le montant maximal prévu en application du d de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, sauf accord des associations représentatives de locataires ou des locataires dans les conditions fixées par 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.

**Texte du projet de loi**

—

**Propositions de la Commission**

—

Textes en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

« La convention d'utilité sociale peut prévoir, à titre expérimental, pour sa durée un dispositif permettant de moduler les loyers en fonction des revenus des locataires nonobstant les plafonds de loyers fixés par la convention conclue en application de l'article L. 351-2. Ces loyers ne peuvent excéder une part des ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer. Le minimum et le maximum de cette part, ainsi que les conditions de détermination des ressources des personnes vivant au foyer sont déterminés par décret en Conseil d'État. ~~Dans l'année qui suit la fin des expérimentations engagées, un rapport d'évaluation établi par le Gouvernement sera remis au Parlement.~~ »

« La convention d'utilité sociale peut prévoir, à titre expérimental, pour sa durée un dispositif permettant de moduler les loyers en fonction des revenus des locataires nonobstant les plafonds de loyers fixés par les conventions conclues en application de l'article L. 351-2 ou résultant de la réglementation en vigueur. Ces loyers ne peuvent excéder une part des ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer. Le minimum et le maximum de cette part, ainsi que les conditions de détermination des ressources des personnes vivant au foyer sont déterminés par décret en Conseil d'État. »

V. - La seconde phrase du second alinéa du II de l'article 1388 bis du code général des impôts est complétée par les mots : « ainsi qu'aux impositions établies au titre de l'année 2010 lorsqu'une convention a été conclue ou renouvelée en 2009 ».

VI. - 1° La perte résultant, pour les collectivités territoriales concernées, de l'application en 2010 de l'abattement de 30 % de la base d'imposition à la taxe foncière sur les propriétés bâties prévue au II de l'article 1388 bis du code général des impôts est compensée à due concurrence par une majoration de la dotation globale de fonctionnement.

2° La perte de recette pour l'Etat résultant du 1° est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus par les articles 575 et 575 A du code général des impôts.

Textes en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

Article 2

I. - Le chapitre III du titre II du livre IV du code de la construction et de l'habitation est complété par un article L. 423-14 ainsi rédigé :

« Art. L. 423-14. - Les organismes d'habitations à loyer modéré sont soumis à un prélèvement sur leurs ressources financières ~~lorsqu'~~ au cours des deux derniers exercices comptables, leurs investissements annuels moyens, sont restés inférieurs à une fraction de leur potentiel financier annuel moyen, ~~calculé sur la même période~~. Cette fraction ne peut être supérieure à la moitié du potentiel annuel moyen des deux derniers exercices. Le prélèvement ~~des ressources~~ est calculé, selon un taux progressif, sur le potentiel financier annuel moyen des deux derniers exercices sans pouvoir excéder le tiers de celui-ci. Il est recouvré selon les procédures, sûretés, garanties et sanctions ~~applicables en matière de taxes sur le chiffre d'affaires~~.

« ~~Il n'y a pas de~~ prélèvement si le produit ~~de celui-ci~~ est inférieur à 10 000 € ou si, à la date ~~du~~ prélèvement, l'organisme bénéficie des mesures de prévention ou de redressement de la Caisse de garantie du logement locatif social mentionnées à l'article L. 452-1.

« ~~Les organismes soumis à ce~~ prélèvement versent avant le 30 juin de chaque année le montant des sommes dont ils sont redevables à la Caisse de garantie du logement locatif social.

Article 2

I. - **Alinéa sans modification**

« Art. L. 423-14. - Les organismes d'habitations à loyer modéré qui disposent d'un patrimoine locatif sont soumis à un prélèvement sur leurs ressources financières si, au cours des deux derniers exercices comptables, leurs investissements annuels moyens sont restés inférieurs à une fraction de leur potentiel financier annuel moyen. Un décret en Conseil d'Etat fixe le niveau de cette fraction qui ne peut être supérieure à la moitié du potentiel annuel moyen des deux derniers exercices.

« Le prélèvement est calculé, selon un taux progressif, sur le potentiel financier annuel moyen des deux derniers exercices sans pouvoir excéder le tiers de celui-ci.

« Les organismes soumis au prélèvement versent chaque année avant le 30 juin le montant des sommes dont ils sont redevables à la Caisse de garantie du logement locatif social. Le prélèvement est recouvré selon les mêmes procédures et sous les mêmes sanctions, garanties, sûretés et privilèges que la taxe sur la valeur ajoutée.

« Le prélèvement n'est pas effectué si son produit est inférieur à 10 000 euros ou si, à la date où il devient exigible, l'organisme bénéficie des mesures de prévention ou de redressement de la Caisse de garantie du logement locatif social mentionnées à l'article L. 452-1.

**Alinéa supprimé**

**Textes en vigueur**

**Texte du projet de loi**

**Propositions de la Commission**

Art. L. 452-1. - La Caisse de garantie du logement locatif social est un établissement public national à caractère administratif. Elle gère un fonds de garantie de prêts au logement social. Elle est substituée de plein droit dans les droits et obligations de la Caisse de garantie du logement social visée à l'article L. 431-1, à compter du 1er janvier 2001.

« Les organismes qui ne communiquent pas les informations nécessaires à l'application des présentes dispositions acquittent une pénalité de 300 € par logement locatif dont ils sont propriétaires ; ce montant est doublé en cas de récidive. »

« Sur sa demande, la Caisse de garantie du logement locatif social obtient des organismes les informations nécessaires à l'application du présent article. Les organismes qui ne communiquent pas ces informations sont redevables d'une pénalité dont le montant est fixé à 300 euros par logement locatif dont ils sont propriétaires. Ce montant est doublé en cas de récidive. Cette pénalité est recouvrée au bénéfice de la Caisse de garantie du logement locatif social dans les conditions prévues à l'avant-dernier alinéa de l'article L. 452-5.

« Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article et définit la liste des investissements annuels mentionnés au premier alinéa. »

II. - ~~Après le premier alinéa de l'article L. 452-1 du même code, il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :~~

II. - Après l'article L. 452-1 du même code, il est inséré un article L. 452-1-1 ainsi rédigé :

« ~~Elle gère un fonds constitué des prélèvements prévus à l'article L. 423-14 et destiné à aider les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte à financer des opérations de construction et d'amélioration de leur parc de logements locatifs sociaux, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.~~ »

« Art. L. 452-1-1. - La Caisse de garantie du logement locatif social gère un fonds dont les ressources proviennent des prélèvements effectués en application de l'article L. 423-14. Dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, ce fonds attribue des concours financiers aux organismes d'habitations à loyer modéré et aux sociétés d'économie mixte pour la réalisation de leurs opérations de construction et d'amélioration de leur parc de logements locatifs sociaux. »

Art. L. 452-3. - Les ressources de la Caisse de garantie du logement locatif social sont constituées par :

III. - L'article L. 452-3 du même code est complété d'un g ainsi rédigé :

III. - L'article L. 452-3 du même code est complété par un g ainsi rédigé :

a) Des dotations en capital ou autres concours apportés par l'Etat ou la Caisse des dépôts et consignations ;

<b>Textes en vigueur</b> —	<b>Texte du projet de loi</b> —	<b>Propositions de la Commission</b> —
<p>b) Des rémunérations perçues en contrepartie des garanties accordées au titre du fonds de garantie mentionné à l'article L. 452-1 ;</p> <p>c) Des cotisations et majorations versées en application des articles L. 452-4, L. 452-4-1 et L. 452-5 ;</p> <p>d) Des dons et legs ;</p> <p>e) Des produits de placements et des remboursements de prêts, ainsi que des reversements des concours financiers visés à l'article L. 452-1 ;</p> <p>f) Du produit des emprunts qu'elle contracte avec l'autorisation du ministre chargé des finances.</p>	<p>« g) Du produit des pénalités recouvrées en application des articles L. 423-14 et L. 445-1. »</p>	<p>« g) Du produit des pénalités <u>et prélèvements</u> recouvrés en application des articles L. 423-14 et L. 445-1. »</p>
<p>Art. L. 481-1-1 . - Les sociétés d'économie mixte versent à la Caisse de garantie du logement locatif social la cotisation prévue à l'article L. 452-4. Les dispositions des articles L. 452-5 à L. 452-7 leur sont applicables.</p>	<p>IV. - Le premier alinéa de l'article L. 481-1-1 du même code est ainsi complété :</p> <p>« Elles sont soumises au prélèvement prévu à l'article L. 423-14. »</p>	<p><b>IV. - Sans modification</b></p>
<p>.....</p>	<p>V. - Un décret en Conseil d'État fixe les conditions d'application du présent article et définit, notamment, les investissements annuels moyens mentionnés à l'article L. 423-14 du code de la construction et de l'habitation.</p>	<p><b>V. - Sans modification</b></p>
	<p>Article 3</p> <p>I. - Le chapitre III du titre I<sup>er</sup> du livre troisième du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :</p> <p>1° Les articles L. 313-1 à L. 313-3 sont ainsi rédigés :</p>	<p>Article 3</p> <p><b>I. - Alinéa sans modification</b></p> <p>1° - <b>Alinéa sans modification</b></p>

**Textes en vigueur**

Art. L. 313-1. - Les employeurs, occupant au minimum vingt salariés, à l'exception de l'Etat, des collectivités locales et de leurs établissements publics administratifs, assujettis à la taxe sur les salaires prévue à l'article 231 du code général des impôts, autres que ceux qui appartiennent à des professions relevant du régime agricole au regard des lois sur la sécurité sociale pour lesquelles des règles spéciales ont été édictées en application du a du 3 dudit article 231, doivent consacrer des sommes représentant 0,45 % au moins du montant, entendu au sens des règles prévues aux chapitres Ier et II du titre IV du livre II du code de la sécurité sociale, des rémunérations versées par eux au cours de l'exercice écoulé au financement :

a) De construction, d'acquisition ou de démolition de logements, d'aménagement ou de remise en état de logements anciens, d'acquisition et d'aménagement de terrains destinés exclusivement à la construction de logements sociaux ;

b) De prise en charge temporaire, en cas de difficultés exceptionnelles des emprunteurs, d'une partie des remboursements de prêts immobiliers destinés à l'accession sociale à la propriété ;

c) D'aides directes à des personnes physiques pour le changement de logement ou le maintien dans celui-ci et l'accès au logement locatif, de garanties de loyer et charges apportées aux bailleurs ;

d) De dépenses d'accompagnement social dans le domaine du logement ;

e) D'aides à des organismes agréés d'information du public sur le logement.

**Texte du projet de loi**

« Art. L. 313-1. - Les employeurs occupant au minimum vingt salariés, à l'exception de l'État, des collectivités territoriales et de leurs établissements publics administratifs, assujettis à la taxe sur les salaires prévue à l'article 231 du code général des impôts, autres que ceux qui appartiennent à des professions relevant du régime agricole au regard des lois sur la sécurité sociale pour lesquelles des règles spéciales ont été édictées en application du a du 3 dudit article 231, doivent consacrer des sommes représentant 0,45 % au moins du montant, entendu au sens des règles prévues aux chapitres Ier et II du titre IV du livre II du code de la sécurité sociale, des rémunérations versées par eux au cours de l'exercice écoulé au financement d'actions dans le domaine du logement, en particulier du logement des salariés, ~~et de la politique de la ville.~~

« Le versement mentionné au précédent alinéa ~~doit être effectué au profit~~ d'un organisme agréé par le ministre chargé du logement aux fins de collecter la participation des employeurs à l'effort de construction, ~~dans des~~ conditions fixées par décret en Conseil d'État.

**Propositions de la Commission**

« Art. L. 313-1. - Les employeurs occupant au minimum vingt salariés, à l'exception de l'État, des collectivités territoriales et de leurs établissements publics administratifs, assujettis à la taxe sur les salaires prévue à l'article 231 du code général des impôts, autres que ceux qui appartiennent à des professions relevant du régime agricole au regard des lois sur la sécurité sociale pour lesquelles des règles spéciales ont été édictées en application du a du 3 dudit article 231, doivent consacrer des sommes représentant 0,45 % au moins du montant, entendu au sens des règles prévues aux chapitres Ier et II du titre IV du livre II du code de la sécurité sociale, des rémunérations versées par eux au cours de l'exercice écoulé au financement d'actions dans le domaine du logement, en particulier du logement des salariés.

« L'obligation mentionnée au premier alinéa prend la forme d'un versement à un organisme agréé par le ministre chargé du logement aux fins de collecter la participation des employeurs à l'effort de construction. Les conditions de cet agrément sont définies par décret en Conseil d'Etat.

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p>f) De subventions à l'Agence nationale pour la rénovation urbaine.</p> <p>g) De compensations versées aux entreprises d'assurance de dommages qui proposent la souscription de contrats d'assurance contre le risque de loyers impayés respectant un cahier des charges social établi par l'Union d'économie sociale du logement et approuvé par décret.</p> <p>Ces dispositions sont applicables aux établissements publics ayant un caractère industriel ou commercial, ainsi qu'aux organismes de l'Etat, des collectivités locales et de leurs établissements publics ayant le même caractère.</p> <p>Les employeurs qui, au moyen de leurs ressources propres, ont investi au cours d'un exercice une somme supérieure à celle prévue au premier alinéa peuvent reporter l'excédent sur les exercices postérieurs.</p> <p>Une fraction de la somme à investir doit, dans la limite d'un neuvième, être réservée par priorité aux logements des travailleurs immigrés et de leurs familles.</p> <p>Les modalités d'application du présent article sont fixées par décret en Conseil d'Etat.</p>	<p>« Toutefois, un employeur peut se libérer de ses obligations en investissant directement en faveur du logement de ses salariés, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.</p> <p>« Ces dispositions sont applicables aux établissements publics <del>ayant un caractère industriel ou commercial</del>, ainsi qu'aux organismes de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs établissements publics ayant le même caractère.</p>	<p>« Un employeur peut se libérer de cette obligation en investissant directement en faveur du logement de ses salariés, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.</p> <p>« <u>Les employeurs qui, au moyen de leurs ressources propres, ont investi au cours d'un exercice une somme supérieure à celle prévue au premier alinéa peuvent reporter l'excédent sur les exercices postérieurs.</u></p> <p>« <u>Le présent article est applicable aux établissements publics industriels et commerciaux ainsi qu'aux organismes à caractère industriel et commercial de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements.</u></p>

**Textes en vigueur**

Les employeurs qui, en raison de l'accroissement de leur effectif atteignent ou dépassent l'effectif de vingt salariés, sont dispensés pendant trois ans du paiement de la cotisation relative à la participation. Le montant de leur participation est réduit de 75 p. 100, 50 p. 100 et 25 p. 100, respectivement chacune des trois années suivant la dernière année de dispense. Les employeurs ayant dépassé l'effectif de vingt salariés avant le 1er septembre 2005 et qui, en 2005, bénéficient d'une dispense ou d'une réduction du montant de leur participation continuent à bénéficier de cette dispense ou de cette réduction dans les conditions antérieures.

Les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables lorsque l'accroissement de l'effectif résulte de la reprise ou de l'absorption d'une entreprise ayant employé vingt salariés ou plus au cours de l'une des trois années précédentes.

Dans ce cas, l'obligation visée au premier alinéa du présent article est due dans les conditions de droit commun dès l'année au cours de laquelle l'effectif de vingt salariés est atteint ou dépassé.

**Texte du projet de loi**

« Art. L. 313-2. - Les employeurs qui, en raison de l'accroissement de leur effectif, atteignent ou dépassent l'effectif de vingt salariés, sont dispensés pendant trois ans du paiement de la cotisation relative à la participation. Le montant de leur participation est réduit respectivement de 75 %, 50 % et 25 %, les première, deuxième et troisième années suivant la dernière année de dispense. Les employeurs ayant dépassé l'effectif de vingt salariés avant le 1<sup>er</sup> septembre 2005 et qui, en 2005, bénéficiaient d'une dispense ou d'une réduction du montant de leur participation continuent à bénéficier de cette dispense ou de cette réduction dans les conditions antérieures.

« Les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables lorsque l'accroissement de l'effectif résulte de la reprise ou de l'absorption d'une entreprise ayant employé vingt salariés ou plus au cours de l'une des trois années précédentes.

« Dans ce cas, la cotisation visée au premier alinéa du présent article est due dans les conditions de droit commun dès l'année au cours de laquelle l'effectif de vingt salariés est atteint ou dépassé.

**Propositions de la Commission**

« L'article L. 1111-2 du code du travail s'applique au calcul de l'effectif mentionné au premier alinéa. »

« Art. L. 313-2. - Les employeurs qui, en raison de l'accroissement de leur effectif, atteignent ou dépassent l'effectif de vingt salariés, sont dispensés pendant trois ans du versement prévu à l'article L. 313-1. Le montant de ce versement est réduit respectivement de 75 %, 50 % et 25 %, les première, deuxième et troisième années suivant la dernière année de dispense. Les employeurs ayant dépassé l'effectif de vingt salariés avant le 1<sup>er</sup> septembre 2005 et qui, en 2005, bénéficiaient d'une dispense ou d'une réduction du montant de leur participation continuent à bénéficier de cette dispense ou de cette réduction dans les conditions antérieures.

**Alinéa sans modification**

« Dans ce cas, le versement visé au premier alinéa est dû dans les conditions de droit commun dès l'année au cours de laquelle l'effectif de vingt salariés est atteint ou dépassé.

Textes en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

« Art. L. 313-3. - Les ressources de la participation des employeurs à l'effort de construction sont composées des versements des employeurs et des retours des prêts antérieurement consentis à l'aide de ressources issues de la participation des employeurs à l'effort de construction, ainsi que de, dans des conditions définies par décret en Conseil d'État, l'affectation du résultat des collecteurs agréés.

Ces ressources sont consacrées aux catégories d'emplois suivantes :

« a) À la mise en oeuvre du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés et du programme national de rénovation urbaine, ainsi qu'au soutien à l'amélioration du parc privé ;

« b) Au soutien à la construction, à la réhabilitation et à l'acquisition de logements locatifs sociaux, ainsi qu'à la production de logements locatifs intermédiaires ;

« c) À des interventions à caractère très social dans le domaine du logement, notamment sous la forme d'opérations relatives au logement des personnes défavorisées et de dépenses d'accompagnement social ;

« d) À des aides à des personnes physiques pour leurs projets d'accession à la propriété, de réhabilitation de leur logement, d'accès au logement locatif, de changement de logement ou de maintien dans celui-ci ;

« e) À la participation à des actions de formation, d'information ou de réflexion menées par des associations agréées par l'État ;

« Art. L. 313-3. – **Alinéa sans modification**

**Alinéa sans modification**

« a) À des aides à des personnes physiques pour leurs projets d'accession à la propriété, de réhabilitation de leur logement, d'accès au logement locatif, de changement de logement ou de maintien dans celui-ci ;

« b) **Sans modification**

« c) À des interventions à caractère très social dans le domaine du logement, notamment sous la forme d'opérations relatives au logement ou à l'hébergement des personnes défavorisées et de dépenses d'accompagnement social ;

« d) À la mise en œuvre du programme national de rénovation urbaine et du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés, ainsi qu'au soutien à l'amélioration du parc privé ;

« e) **Sans modification**

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p>Art. L. 313-7. - L'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction est un établissement public industriel et commercial. Elle est chargée d'une mission générale d'élaboration des règles régissant les conditions d'activité des associations à caractère professionnel ou interprofessionnel agréées aux fins de participer à la collecte des sommes définies à l'article L. 313-1 et de contrôle de leur gestion.</p> <p>A ce titre, elle propose aux ministres intéressés :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- les règles régissant le fonctionnement et la gestion de ces associations ;</li><li>- les normes de gestion destinées à garantir leur solvabilité et l'équilibre de leur structure financière et leur imposant de respecter des ratios de couverture et de division des risques ;</li></ul>	<p>« f) Au versement de compensations à des organismes d'assurance qui proposent des contrats d'assurance contre les impayés de loyer qui respectent un cahier des charges, fixé par décret en Conseil d'État.</p> <p>« Ces interventions peuvent prendre la forme de prêts, <del>de prise en garantie</del> ou de subventions à des personnes physiques ou morales, à des opérateurs de l'État ou à des associations agréées par l'État.</p> <p>« Pour chaque catégorie d'emplois, la nature des emplois correspondants et leurs règles générales d'utilisation sont fixées par décret en Conseil d'État, pris après avis des représentants des organisations syndicales et patronales membres de <del>l'organisme mentionné à l'article L. 313-17</del>. Les enveloppes minimales et maximales qui leur sont consacrées annuellement sont fixées par décret. » ;</p> <p>2° L'article L. 313-7 est ainsi rédigé :</p> <p>« Art. L. 313-7. - L'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction est un établissement public industriel et commercial.</p> <p>« Elle est chargée d'une mission d'étude, d'évaluation et de contrôle relative à la participation des employeurs à l'effort de construction.</p> <p>« À ce titre, elle a un rôle :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>« a) De suivi statistique, comptable et financier de la participation des employeurs à l'effort de construction ;</li><li>« b) De contrôle du respect des conditions d'agrément des organismes collecteurs et de suivi de leur performance en terme de gestion ;</li></ul>	<p>« f) <b>Sans modification</b></p> <p>« Ces interventions peuvent prendre la forme de prêts, <u>de prise de participation, d'octroi de garantie</u> ou de subventions à des personnes physiques ou morales, à des opérateurs de l'État ou à des associations agréées par l'État.</p> <p>« Pour chaque catégorie d'emplois, la nature des emplois correspondants et leurs règles générales d'utilisation sont fixées par décret en Conseil d'État, pris après avis des représentants des organisations syndicales et patronales membres de <u>l'Union d'économie sociale du logement</u>. Les enveloppes minimales et maximales qui leur sont consacrées annuellement sont fixées par décret. » ;</p> <p><u>C.-</u> <b>Alinéa sans modification</b></p> <p>« Art. L. 313-7. - <u>I.</u> - <b>Alinéa sans modification</b></p> <p><b>Alinéa sans modification</b></p> <p>« <u>II.</u> - <u>L'agence</u> a un rôle :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>« a) <b>Sans modification</b></li><li>« b) <b>Sans modification</b></li></ul>

<b>Textes en vigueur</b> —	<b>Texte du projet de loi</b> —	<b>Propositions de la Commission</b> —
<p>- les règles garantissant le bon emploi des fonds qu'elles collectent.</p> <p>Ses propositions sont publiques et rendues applicables dans les conditions fixées par le décret en Conseil d'Etat prévu par l'article L. 313-33.</p> <p>En cas de carence de l'Agence nationale, ces règles sont prises par voie réglementaire.</p> <p>L'Agence nationale est consultée par les ministres intéressés sur les décisions d'agrément des associations précitées.</p> <p>Elle est chargée, sous l'autorité de ces ministres, de contrôler le respect par ces associations des règles mentionnées aux troisième, quatrième, cinquième et septième alinéas ci-dessus ainsi que des dispositions du présent code relatives à la collecte et à l'utilisation du produit de la participation définie à l'article L. 313-1. Elle contrôle en outre le respect des conventions que l'Union d'économie sociale du logement a conclues avec l'Etat et, sur demande de cette union, le respect des recommandations de l'union par ses associés. Son activité de contrôle fait l'objet d'un rapport annuel remis aux ministres intéressés qui peuvent le rendre public.</p>	<p>« c) De contrôle du respect de la réglementation et des obligations de toute nature incombant :</p> <p>« - aux organismes collecteurs agréés,</p> <p>« - à l'organisme mentionné à l'article L. 313-17,</p> <p>« - aux organismes soumis au contrôle, au sens de l'article L. 430-1 du code du commerce, des organismes collecteurs agréés ou de l'organisme mentionné à l'article L. 313-17,</p> <p>« - aux organismes qui bénéficient, directement ou indirectement, de concours financiers des collecteurs ou de l'organisme mentionné à l'article L. 313-17.</p> <p>« Les organismes d'habitations à loyer modéré définis à l'article L. 411-2 sont exclus du champ du contrôle de l'agence ;</p> <p>« d) De contrôle de l'emploi de la participation des employeurs à l'effort de construction ;</p> <p>« e) D'évaluation de la contribution de la participation des employeurs à l'effort de construction aux orientations visées à l'article L. 313-3.</p>	<p>« c) <b>Alinéa sans modification</b></p> <p><b>Alinéa sans modification</b></p> <p>« - à l'Union d'économie sociale du logement,</p> <p>« - aux organismes soumis au contrôle, au sens du III de l'article L. 430-1 du code de commerce, des organismes collecteurs agréés ou de l'Union d'économie sociale du logement,</p> <p>« - aux organismes qui bénéficient, directement ou indirectement, de concours financiers des collecteurs ou de l'Union d'économie sociale du logement.</p> <p><b>Alinéa supprimé</b></p> <p><b>Alinéa sans modification</b></p> <p>« e) D'évaluation de la contribution de la participation des employeurs à l'effort de construction aux catégories d'emploi visées à l'article L. 313-3.</p>

<b>Textes en vigueur</b>	<b>Texte du projet de loi</b>	<b>Propositions de la Commission</b>
<p>A ce titre, notamment :</p> <p>a) Elle détermine la liste, le modèle et les délais de transmission des documents et informations qui doivent lui être remis ;</p> <p>b) Elle peut demander tous les renseignements, éclaircissements ou justifications nécessaires à l'exercice de sa mission ;</p> <p>c) Elle peut demander la communication de tous documents comptables ;</p> <p>d) Elle propose au ministre chargé du logement la désignation de ceux de ses agents habilités à exercer les contrôles nécessaires à l'accomplissement des missions définies aux alinéas précédents. Ces agents sont astreints au secret professionnel dans les conditions et sous les peines prévues à l'article 226-13 et 226-14 du code pénal. Ce secret ne peut leur être opposé, sauf par les auxiliaires de justice.</p> <p>L'agence nationale établit un rapport annuel sur l'évolution de l'ensemble des sommes investies au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction.</p> <p>Art. L. 313-8. - Les dispositions des articles L. 612-1, L. 612-2 et L. 612-3 du code de commerce sont applicables aux associations visées à l'article L. 313-7, y compris lorsqu'elles n'atteignent pas les seuils fixés par décret en Conseil d'Etat mentionnés auxdits articles L. 612-1 et L. 612-2.</p> <p>Art. L. 313-9. - En application des orientations définies annuellement par le Gouvernement, l'Agence nationale établit le programme d'emploi annuel des fonds mentionnés au dixième alinéa de l'article L. 313-1.</p> <p>A cet effet, elle recueille et redistribue tout ou partie de ces fonds.</p>	<p>« Au titre de ses activités, <b>notamment</b> :</p> <p>« a) Elle détermine la liste, le modèle et les délais de transmission des documents et informations qui doivent lui être remis ;</p> <p>« b) Elle peut demander tous les renseignements, éclaircissements ou justifications nécessaires à l'exercice de sa mission ;</p> <p>« c) Elle peut demander la communication de tous documents comptables ;</p> <p>« d) Elle propose au ministre chargé du logement la désignation de ceux de ses agents habilités à exercer les contrôles nécessaires à l'accomplissement des missions définies <del>aux alinéas précédents</del>. Ces agents sont astreints au secret professionnel dans les conditions <del>et sous les peines</del> prévues aux articles 226-13 et 226-14 du code pénal. Ce secret ne peut leur être opposé, sauf par les auxiliaires de justice.</p> <p><del>« Le contrôle exercé par l'agence s'effectue sans préjudice des compétences dévolues aux autres organes d'inspection et de contrôle concernés. » ;</del></p> <p>3° L'article L. 313-9 est abrogé ;</p>	<p>« <u>III.</u> - Au titre de ses activités, <u>l'agence</u> :</p> <p>« a) détermine la liste, le modèle et les délais de transmission des documents et informations qui doivent lui être remis ;</p> <p>« b) peut demander tous les renseignements, éclaircissements ou justifications nécessaires à l'exercice de sa mission ;</p> <p>« c) peut demander la communication de tout document, <u>notamment</u> comptable ;</p> <p>« d) propose au ministre chargé du logement la désignation de ceux de ses agents habilités à exercer les contrôles nécessaires à l'accomplissement des missions définies <u>au présent article</u>. Ces agents sont astreints au secret professionnel dans les conditions prévues aux articles 226-13 et 226-14 du code pénal. Ce secret ne peut leur être opposé, sauf par les auxiliaires de justice.</p> <p><u>« Les organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés à l'article L. 411-2 et les sociétés d'économie mixte sont exclus du champ du contrôle de l'agence. »</u></p> <p><u>... - A l'article L. 313-8, les mots : « aux associations visées à l'article L. 313-7, y compris lorsqu'elles » sont remplacés par les mots : « aux organismes collecteurs agréés, mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 313-18, y compris lorsqu'ils » ;</u></p> <p>3° <b>Sans modification</b></p>

**Textes en vigueur**

Art. L. 313-10. - L'Agence nationale gère un fonds de garantie dont les règles d'intervention sont définies par arrêté conjoint des ministres intéressés, afin de faciliter la bonne fin des opérations engagées par les associations mentionnées à l'article L. 313-7 et organismes mentionnés au premier alinéa de l'article L. 313-16.

Le fonds de garantie est alimenté par un prélèvement annuel opéré sur les fonds collectés par ces associations et organismes et dont le montant est déterminé par le conseil d'administration de l'Agence nationale dans la limite d'un plafond fixé par arrêté conjoint des ministres intéressés, ainsi que par les produits financiers résultant du placement de ces sommes.

Art. L. 313-11. - Le conseil d'administration est composé pour un quart de représentants de l'Etat, pour un quart de représentants des organisations d'employeurs représentatives au plan national, pour un quart de représentants des organisations de salariés représentatives au plan national et pour un quart de représentants des associations mentionnées à l'article L. 313-7 et organismes mentionnés au premier alinéa de l'article L. 313-16.

**Texte du projet de loi**

4° L'article L. 313-11 est ainsi rédigé :

« Art. L. 313-11. - L'agence est administrée par un conseil d'administration composé de cinq représentants de l'État et de trois personnalités désignées par le ministre chargé du logement en raison de leurs compétences en matière de logement.

« Les modalités d'organisation et de fonctionnement de l'agence sont déterminées par décret en Conseil d'État. » ;

5° L'article L. 313-12 est ainsi rédigé :

**Propositions de la Commission**

... - L'article L. 313-10 est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa, les mots : « L'Agence nationale » sont remplacés par les mots : « L'agence » et les mots : « les associations mentionnées à l'article L. 313-7 et organismes mentionnés au premier alinéa de l'article L. 313-16 » sont remplacés par les mots : « les organismes collecteurs agréés autres que les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte » ;

2° Au second alinéa, les mots : « ces associations et organismes » sont remplacés par les mots : « ces organismes », les mots : « l'Agence nationale » sont remplacés par les mots : « l'agence » et le mot : « intéressés » est remplacé par les mots : « chargés du logement, de l'économie et du budget » ;

**4° Sans modification**

... - L'article L. 313-12 est ainsi rédigé :

<b>Textes en vigueur</b> —	<b>Texte du projet de loi</b> —	<b>Propositions de la Commission</b> —
<p>Art. L. 313-12. - L'Agence nationale dispose, pour son fonctionnement, d'un prélèvement opéré chaque année sur les sommes collectées par les associations mentionnées à l'article L. 313-7 et aux organismes mentionnés au premier alinéa de l'article L. 313-16.</p> <p>Le montant de ce prélèvement est déterminé annuellement par le conseil d'administration de l'Agence nationale dans la limite d'un plafond fixé par arrêté conjoint des ministres intéressés.</p>	<p>« Art. L. 313-12. - L'agence est financée, pour son fonctionnement par un prélèvement opéré chaque année sur <del>les sommes versées au titre de l'article L. 313-1</del> aux organismes agréés.</p> <p>« Le montant de ce prélèvement est déterminé annuellement par le conseil d'administration de l'agence dans la limite d'un plafond fixé par arrêté conjoint des ministres intéressés. » ;</p> <p>6° Les articles L. 313-13 à L. 313-16 sont ainsi modifiés :</p>	<p>« Art. L. 313-12. - L'agence est financée, pour son fonctionnement, par un prélèvement opéré chaque année sur <u>les ressources de la participation des employeurs à l'effort de construction visées à l'article L. 313-3.</u></p> <p>« Le montant de ce prélèvement est déterminé annuellement par le conseil d'administration de l'agence dans la limite d'un plafond fixé par arrêté conjoint des ministres <u>chargés du logement, de l'économie et du budget.</u> » ;</p> <p>... - Les articles L. 313-13, <u>L. 313-14, L. 313-15 et L. 313-16</u> sont ainsi <u>rédigés</u> :</p>

**Textes en vigueur**

Art. L. 313-13. - En cas d'irrégularité grave dans l'emploi des fonds, de faute grave dans la gestion, de carence dans la réalisation de l'objet social ou de non-respect des conditions d'agrément, l'Agence nationale met l'association concernée en demeure de prendre, dans un délai déterminé, toute mesure de redressement utile.

L'Agence nationale peut proposer au ministre chargé du logement l'interdiction d'un ou de plusieurs dirigeants, pour une durée de dix ans au maximum, ou le retrait de l'agrément de l'association concernée. Elle peut également proposer de prononcer à l'encontre de l'association une sanction pécuniaire dont le montant est fixé compte tenu de la gravité des faits reprochés ainsi que de la situation financière et de la dimension de l'organisme intéressé ; cette sanction pécuniaire, qui ne peut excéder 10 000 000 F, est recouvrée comme en matière d'impôts directs. Son produit est versé au fonds de garantie de l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction. L'association ou le dirigeant concerné doit être mis en mesure de présenter ses observations préalablement au prononcé de l'une des sanctions susmentionnées. La décision du ministre prononçant une sanction d'interdiction ou une sanction pécuniaire peut faire l'objet d'un recours de pleine juridiction devant la juridiction administrative.

**Texte du projet de loi**

a) ~~À l'article L. 313-13, au premier alinéa, les mots : « l'association concernée » sont remplacés par les mots : « l'organisme contrôlé » ; au troisième alinéa, les mots : « l'organisme intéressé » sont remplacés par les mots « l'organisme contrôlé », le montant « 1 500 000 euros » est remplacé par les mots « deux millions d'euros » et les mots : « l'association » sont remplacés par les mots : « l'organisme contrôlé » ;~~

**Propositions de la Commission**

« Art. L. 313-13. - I. - En cas d'irrégularité grave dans l'emploi des fonds, de faute grave dans la gestion, de carence dans la réalisation de l'objet social ou de non-respect des conditions d'agrément, l'agence met l'organisme contrôlé en demeure de prendre, dans un délai déterminé, toute mesure de redressement utile.

« Les manquements mentionnés au premier alinéa incluent les cas où un organisme collecteur associé de l'Union d'économie sociale du logement ne souscrit pas sa quote-part au capital de l'union, ne s'acquitte pas des contributions prévues aux articles L. 313-20 et L. 313-25, réalise des opérations en méconnaissance du 7° de l'article L. 313-19 ou manque, de manière grave et répétée, aux recommandations de l'union.

« II. - En cas de carence d'un organisme contrôlé à l'expiration du délai fixé par la mise en demeure, l'agence peut proposer au ministre chargé du logement :

« a) de prononcer une sanction pécuniaire dont le montant est fixé compte tenu de la gravité des faits reprochés ainsi que de la situation financière et de la dimension de l'organisme intéressé. Cette sanction, qui ne peut excéder deux millions d'euros, est recouvrée comme en matière d'impôts directs. Son produit est versé à l'agence ;

« b) d'interdire, pour une durée d'au plus dix ans, à un ou plusieurs membres ou anciens membres des organes dirigeants de participer aux organes de l'organisme, des organismes ayant un objet semblable ainsi qu'aux organes délibérants et de direction d'organismes d'habitations à loyer modéré visés à l'article L. 411-2 et des sociétés d'économie mixte exerçant à titre principal une activité de construction, d'acquisition ou de gestion de logements sociaux ;

Textes en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

« c) de prononcer les sanctions suivantes, en fonction de la nature de l'organisme :

« - s'il s'agit d'un organisme collecteur agréé, le retrait de l'agrément ;

« - s'il s'agit d'un organisme collecteur agréé mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 313-18, la suspension du conseil d'administration. S'il prononce cette suspension, le ministre chargé du logement peut charger l'agence de prendre les mesures conservatoires qui s'imposent ;

« - s'il s'agit d'un organisme collecteur agréé autre que ceux mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 313-18, de proposer au ministre de tutelle de cet organisme de suspendre les organes de direction ou d'en déclarer les membres démissionnaires d'office ;

« - s'il s'agit d'un organisme bénéficiant de concours financiers à partir de ressources issues de la participation des employeurs à l'effort de construction, l'interdiction de bénéficier de tels concours pour une durée d'au plus dix ans.

« Dans les cas de manquements mentionnés au second alinéa du I, la sanction est prononcée après avis de l'union.

« III. - En cas d'urgence, le ministre chargé du logement peut, après avis de l'agence rendu dans un délai qui ne peut excéder huit jours, prononcer ou proposer les sanctions mentionnées aux deuxième à quatrième alinéas du c) du II.

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p>Art. L. 313-14. - En cas de retrait d'agrément, le ministre chargé du logement procède, par arrêté pris sur proposition ou après avis de l'Agence nationale, à la dissolution de l'association, et nomme, par le même arrêté, un liquidateur.</p>	<p>b) <del>À l'article L. 313-14, les mots : « l'association » sont remplacés par les mots : « l'organisme collecteur » ;</del></p>	<p><u>« Art. L. 313-14. - En cas de retrait d'agrément d'un organisme collecteur agréé mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 313-18, le ministre chargé du logement procède, par arrêté pris sur proposition ou après avis de l'agence, à sa dissolution et nomme, par le même arrêté, un liquidateur.</u></p>
<p>Art. L. 313-15. - En cas de dissolution judiciaire d'une association, l'actif net dégagé par la liquidation ne peut être attribué qu'à une association titulaire de l'agrément prévu à l'article L. 313-7.</p>	<p>e) <del>À l'article L. 313-15, au deuxième alinéa les mots : « d'une association » sont remplacés par les mots : « d'un organisme collecteur », les mots : « une association titulaire de l'agrément prévu à l'article L. 313-7 » sont remplacés par les mots : « un organisme collecteur agréé » ;</del></p>	<p><u>« Art. L. 313-15. - En cas de dissolution judiciaire d'un organisme collecteur agréé mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 313-18, l'actif net dégagé par la liquidation ne peut être attribué qu'à un organisme de même nature.</u></p>
<p>En cas de dissolution volontaire ou statutaire d'une association, l'actif net dégagé par la liquidation est attribué à une association titulaire de l'agrément prévu à l'article L. 313-7, dont la désignation est soumise à l'approbation du ministre chargé du logement, après avis de l'Agence nationale.</p>	<p><del>au troisième alinéa, les mots : « une association titulaire de l'agrément prévu à l'article L. 313-7 » sont remplacés par les mots : « un organisme collecteur agréé » ;</del></p>	<p><u>« En cas de dissolution volontaire ou statutaire d'un organisme collecteur agréé mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 313-18, l'actif net dégagé par la liquidation est attribué à un organisme de même nature. L'organisme est désigné par le ministre chargé du logement, après proposition de l'agence.</u></p>
<p>En cas de liquidation administrative d'une association, la situation active et passive résultant de l'encaissement et de l'emploi des ressources au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction est attribuée à une association titulaire de l'agrément prévu à l'article L. 313-7, désignée par le ministre chargé du logement, après avis de l'Agence nationale.</p>		<p><u>« En cas de liquidation administrative d'un organisme collecteur agréé mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 313-18, la situation active et passive résultant de l'encaissement et de l'emploi des ressources au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction est attribuée à un organisme de même nature. L'organisme est désigné par le ministre chargé du logement, après proposition de l'agence.</u></p>

**Textes en vigueur**

Art. L. 313-16. - Les dispositions de l'article L. 313-7, ainsi que celles du premier et du troisième alinéas de l'article L. 313-13, sont également applicables aux organismes agréés à collecter la participation des employeurs à l'effort de construction autres que les associations professionnelles ou interprofessionnelles mentionnées au premier alinéa dudit article L. 313-7.

En cas de carence d'un de ces organismes à prendre les mesures de redressement visées au premier alinéa de l'article L. 313-13, ou en cas d'urgence, le ministre chargé du logement peut, après avis de l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction, rendu dans un délai qui ne peut excéder huit jours, retirer l'agrément de collecte de cet organisme.

Lorsque l'organisme est associé de l'Union d'économie sociale du logement et qu'il ne souscrit pas sa quote-part du capital de cette union, ne s'acquitte pas des contributions prévues aux articles L. 313-20 et L. 313-25, manque de manière grave et répétée aux recommandations de l'union, ne respecte pas les conventions prévues au 2° et 2°bis de l'article L. 313-19 ou réalise des opérations en méconnaissance des dispositions du 4° du même article, l'agence nationale met l'organisme en demeure de prendre, dans un délai déterminé, toute mesure de redressement utile. En cas de carence de l'organisme à prendre ces mesures de redressement, le ministre chargé du logement peut, après avis de l'agence nationale et de l'union, retirer l'agrément de collecte de cet organisme.

.....  
Art. L. 313-16-1, L. 313-6-2 et  
L. 313-6-4  
(Cf. Annexe jointe)

**Texte du projet de loi**

d) ~~À l'article L. 313-16, le premier alinéa est supprimé ; au deuxième alinéa, les mots : « d'un de ces organismes » sont remplacés par les mots : « de l'un des organismes collecteurs agréés » ; au troisième alinéa, les mots : « ne respecte pas les conventions prévues au 2° et 2°bis de l'article L. 313-19 » sont supprimés, les mots : « du 4° du même article » sont remplacés par les mots : « du 7° de l'article L. 313-19 » ;~~

**Propositions de la Commission**

« Art. L.313-16. - En cas de retrait d'agrément d'un organisme collecteur agréé autre que ceux mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 313-18, le ministre chargé du logement transfère, sur proposition ou après avis de l'agence, la situation active et passive résultant de l'encaissement et de l'emploi des ressources au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction à un organisme collecteur agréé mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 313-18 qu'il désigne. Il nomme à cet effet, auprès de l'organisme concerné, un administrateur chargé de procéder au transfert. » ;

... - Les articles L. 313-16-1, L. 313-16-2 et L. 313-16-4 sont abrogés.

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p>Articles L. 313-8 à L. 313-16-4 : <i>(Cf. Annexe jointe)</i></p>	<p><del>7° Dans les articles L. 313-8 à L. 313-16-4, les mots : « l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction » sont à chaque occurrence</del> remplacés par les mots : « l'agence » <del>et les mots : « l'agence nationale » sont à chaque occurrence</del> remplacés par les mots : « l'agence » ;</p>	<p><u>... - Dans la première phrase de l'article L. 313-16-3, les mots : « l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction » sont remplacés par les mots : « l'agence » ;</u></p>
<p>Article L. 313-17. - L'Union d'économie sociale du logement est une société anonyme coopérative à capital variable, soumise aux règles applicables aux unions d'économie sociale régies, notamment, par le titre II bis de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération et aux dispositions de la loi n° 66-537 du 24 juillet 1966 sur les sociétés commerciales, sous réserve des dispositions du présent chapitre.</p>	<p>8° L'article L. 313-19 est ainsi rédigé :</p>	<p><u>... - A l'article L. 313-17, les mots : « aux dispositions de la loi n° 66-537 du 24 juillet 1966 sur les sociétés commerciales » sont remplacés par les mots : « au livre II du code de commerce » ;</u></p>
<p>Art. L. 313-19. - L'Union d'économie sociale du logement :</p>	<p><del>« Art. L. 313-19. - L'organisme mentionné à l'article L. 313-17 :</del></p>	<p><u>... - L'article L. 313-19 est ainsi rédigé :</u> <u>« Art. L. 313-19. - <u>L'Union d'économie sociale du logement</u> :</u></p>
<p>1° Représente les intérêts communs de ses associés, notamment auprès des pouvoirs publics ;</p>	<p>« 1° Représente les intérêts communs de ses associés ;</p>	<p><b>« 1° Sans modification</b></p>

**Textes en vigueur**

2° Conclut avec l'Etat, après information des associés collecteurs, des conventions définissant des politiques nationales d'emploi des fonds issus de la participation des employeurs à l'effort de construction et des ressources du fonds d'intervention de l'union, à mettre en oeuvre par les associés collecteurs. L'union peut en outre conclure avec l'Etat des conventions ayant pour objet de favoriser la coopération entre associés, de coordonner les tâches de collecte, d'harmoniser les modalités d'emploi des fonds issus de la participation des employeurs à l'effort de construction, de contribuer, avec les associations départementales d'information sur le logement qui ont signé une convention avec l'Etat, à l'information sur le logement des salariés et d'améliorer la gestion des associés collecteurs ;

2° bis Assure, à compter d'une date fixée par décret et dans des conditions fixées par convention avec l'Etat, le financement des aides prévues au b de l'article L. 313-1 au bénéfice des emprunteurs ayant souscrit des prêts garantis par le fonds de garantie de l'accession sociale à la propriété mentionné au troisième alinéa de l'article L. 312-1 ;

2° ter Assure, dans des conditions fixées par convention avec l'Etat, le financement des aides prévues au g de l'article L. 313-1 ;

3° Elabore, dans l'intérêt commun, des recommandations aux associés aux fins mentionnées au 2°. Ces recommandations ne peuvent déroger aux conventions ci-dessus mentionnées ;

**Texte du projet de loi**

« 2° Assure la mise en oeuvre des politiques nationales d'emploi des ressources issues de la participation des employeurs à l'effort de construction dans les conditions définies à l'article L. 313-3 par les associés collecteurs ou par elle à partir de ressources appelées auprès des associés collecteurs ;

« 3° Mobilise l'ensemble des associés collecteurs pour la mise en oeuvre de la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale, notamment par l'utilisation d'une partie des droits de réservation mentionnés à l'article L. 313-26 dont ils sont titulaires ;

~~« 4° Gère un fonds d'interventions sociales pour la mise en oeuvre des interventions mentionnées au e de l'article L. 313-3 ;~~

**Propositions de la Commission**

« 2° **Sans modification**

« 3° **Sans modification**

**Alinéa supprimé**

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p>3° bis Adresse aux associés des recommandations visant à la bonne application, dans les sociétés mentionnées à l'article L. 422-2 dont ils sont actionnaires de référence au sens de l'article L. 422-2-1, de la politique nationale de l'habitat et du renouvellement urbain qu'expriment les conventions conclues par l'Etat avec l'union regroupant les fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré ou conjointement avec cette union et l'Union d'économie sociale du logement ;</p>	<p>« 5° Veille :</p> <p>« - à la bonne application, dans les sociétés mentionnées à l'article L. 422-2 dont les organismes collecteurs sont actionnaires de référence au sens de l'article L. 422-2-1, de la politique nationale de l'habitat et du <del>du</del> <u>renouvellement</u> urbain qu'expriment les conventions conclues par l'État avec l'union regroupant les fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré ;</p>	<p>« 4° Veille à :</p> <p>« - la bonne application, dans les sociétés mentionnées à l'article L. 422-2 dont les organismes collecteurs sont actionnaires de référence au sens de l'article L. 422-2-1, de la politique nationale de l'habitat et <u>de rénovation</u> urbaine qu'expriment les conventions conclues par l'État avec l'union regroupant les fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré,</p>
<p>3° ter Adresse aux associés des recommandations visant à permettre le regroupement des actions des sociétés mentionnées à l'article L. 422-2 détenues par les associés collecteurs sans pouvoir organiser de concentration nationale, à donner des consignes de vote sur les décisions prises en assemblée des actionnaires ou des administrateurs de ces mêmes sociétés lorsqu'elles portent sur des opérations liées à leur capital et à assurer, dans les sociétés dont ils sont actionnaires de référence au sens de l'article L. 422-2-1, le respect des principes déontologiques qu'elle fixe. Ces recommandations ne peuvent déroger aux conventions conclues entre l'Etat et l'Union d'économie sociale du logement sur les mêmes objets ;</p>	<p>« - à permettre le regroupement des actions <del>des sociétés mentionnées à l'article L. 422-2</del> détenues par les associés collecteurs sans pouvoir organiser de concentration nationale ;</p> <p>« - à donner des consignes de vote sur les décisions prises en assemblée des actionnaires ou des administrateurs de ces mêmes sociétés lorsqu'elles portent sur des opérations liées à leur capital ;</p> <p>« - à assurer, dans les sociétés dont <del>ils</del> sont actionnaires de référence <del>au sens de l'article L. 422-2-1</del>, le respect des principes déontologiques qu'elle fixe ;</p>	<p>« - permettre le regroupement des actions <u>de ces mêmes</u> sociétés détenues par les associés collecteurs sans pouvoir organiser de concentration nationale,</p> <p>« - donner des consignes de vote sur les décisions prises en assemblée des actionnaires ou des administrateurs de ces mêmes sociétés lorsqu'elles portent sur des opérations liées à leur capital,</p> <p>« - assurer, dans les sociétés dont les organismes collecteurs sont actionnaires de référence, le respect des principes déontologiques qu'elle fixe ;</p>
	<p>« 6° Assure :</p> <p>« - la coopération entre associés ;</p> <p>« - la coordination des tâches de collecte ;</p> <p>« - l'harmonisation des modalités d'emploi des fonds issus de la participation des employeurs à l'effort de construction ;</p>	<p>« 5° Assure :</p> <p><b>Alinéa sans modification</b></p> <p><b>Alinéa sans modification</b></p> <p><b>Alinéa sans modification</b></p>

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p>4° Donne, en considération des intérêts communs que l'union représente et des objectifs définis dans les conventions mentionnées au 2°, un avis conforme préalablement aux opérations par lesquelles les associés collecteurs :</p>	<p>« - avec les associations départementales d'information sur le logement qui ont signé une convention avec l'État, l'information sur le logement des salariés ;</p>	<p><b>Alinéa sans modification</b></p>
<p>- constituent, cèdent ou transfèrent des créances ou accordent des subventions avec les fonds issus de la participation des employeurs à l'effort de construction, dans des conditions qui dérogent aux recommandations mentionnées au 3° ;</p>	<p>« - l'amélioration de la gestion des associés collecteurs ;</p>	<p><b>Alinéa sans modification</b></p>
<p>- convertissent ou transfèrent en titres ou subventions des créances constituées avec les fonds de même provenance ;</p>	<p>« 7° Élabore, dans l'intérêt commun, des recommandations aux associés aux fins mentionnées au 2°, 3°, 4° et 5°. Ces recommandations s'imposent aux associés collecteurs ;</p>	<p>« 6° Élabore, dans l'intérêt commun, des recommandations aux associés aux fins mentionnées aux 2° à 5°. Ces recommandations s'imposent aux associés collecteurs ;</p>
<p>- prennent ou cèdent des participations financées avec les fonds de même provenance ;</p>	<p>« 8° Donne, en considération des intérêts communs que l'organisme mentionné à l'article L. 313-17 représente et des objectifs des politiques nationales d'emploi des ressources issues de la participation des employeurs à l'effort de construction, un avis conforme préalablement aux opérations par lesquelles les associés collecteurs :</p>	<p>« 7° Donne, en considération des intérêts communs qu'elle représente et des objectifs des politiques nationales d'emploi des ressources issues de la participation des employeurs à l'effort de construction, un avis conforme préalablement aux opérations par lesquelles les associés collecteurs :</p>
<p>5° Assure, dans les limites fixées par ses statuts, la gestion d'autres intérêts communs de ses associés et contribue au développement de leurs activités. Ces opérations sont retracées dans une comptabilité distincte.</p>	<p>« - constituent, cèdent ou transfèrent des créances ou accordent des subventions avec les fonds issus de la participation des employeurs à l'effort de construction, dans des conditions qui dérogent aux recommandations mentionnées au 6° ;</p>	<p><b>Alinéa sans modification</b></p>
<p>Les associés collecteurs communiquent à l'union les renseignements nécessaires à l'exercice de sa mission.</p>	<p>« - convertissent ou transfèrent en titres ou subventions des créances constituées avec les fonds de même provenance ;</p>	<p><b>Alinéa sans modification</b></p>
	<p>« - prennent ou cèdent des participations financées avec les fonds de même provenance ;</p>	<p><b>Alinéa sans modification</b></p>
	<p>« 9° Assure, dans les limites fixées par ses statuts, la gestion d'autres intérêts communs de ses associés et contribue au développement de leurs activités. Ces opérations sont retracées dans une comptabilité distincte.</p>	<p>« 8° Assure, dans les limites fixées par ses statuts, la gestion d'autres intérêts communs de ses associés et contribue au développement de leurs activités. Ces opérations sont retracées dans une comptabilité distincte.</p>
	<p>« Les associés collecteurs communiquent à l'organisme mentionné à l'article L. 313-17 les renseignements nécessaires à l'exercice de sa mission.</p>	<p>« Les associés collecteurs communiquent à l'union les renseignements nécessaires à l'exercice de sa mission.</p>

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p>Les statuts de l'union sont approuvés par décret.</p> <p>Art. L. 313-20. - Les stipulations des conventions prévues au 2°, au 2° bis et au 2° ter de l'article L. 313-19 s'imposent aux associés.</p> <p>Pour l'exécution de ces conventions, l'Union d'économie sociale du logement dispose d'un fonds d'intervention, d'un fonds de soutien et d'un fonds dénommé fonds de garantie universelle des risques locatifs.</p> <p>Le fonds d'intervention contribue à la bonne adaptation des ressources des associés collecteurs aux besoins locaux, compte tenu des politiques nationales et locales d'emploi de la participation des employeurs à l'effort de construction.</p> <p>Le fonds de soutien met à la disposition de la société gérant le fonds de garantie de l'accession sociale à la propriété mentionné au troisième alinéa de l'article L. 312-1 les sommes destinées à financer les aides prévues au 2° bis de l'article L. 313-19.</p> <p>La convention prévue au 2° bis de l'article L. 313-19 définit les modalités d'alimentation de ce fonds, ainsi que les modalités de prise en charge temporaire des prêts, et, notamment, la part de mensualités reportée, le nombre de mensualités reportées, le délai de carence et les éventuelles périodes de franchise. Elle prévoit une clause de révision dans le cas où les conditions d'attribution des prêts mentionnés au troisième alinéa de l'article L. 312-1 sont modifiées de manière substantielle.</p>	<p>« Les statuts de l'<del>organisme</del> mentionné à l'article L. 313-17 sont approuvés par décret. » ;</p> <p>9° L'article L. 313-20 est ainsi rédigé :</p> <p>« Art. L. 313-20. - L'<del>organisme</del> mentionné à l'article L. 313-17 dispose d'un fonds d'intervention, d'un fonds d'interventions sociales et d'un <del>fonds dénommé</del> fonds de garantie universelle des risques locatifs.</p> <p>« I. - Le fonds d'intervention contribue à la bonne adaptation des ressources des associés collecteurs aux besoins locaux et à la bonne exécution par l'<del>organisme mentionné à l'article L. 313-17</del> des politiques nationales et locales d'emploi de la participation des employeurs à l'effort de construction.</p>	<p>« Les statuts de l'<u>union</u> sont approuvés par décret. » ;</p> <p><u>...</u> - L'article L. 313-20 est ainsi rédigé :</p> <p>« Art. L. 313-20. - I. - L'<u>Union d'économie sociale du logement</u> dispose d'un fonds d'intervention, d'un fonds d'interventions sociales et d'un fonds de garantie universelle des risques locatifs.</p> <p>« <u>II.</u> - Le fonds d'intervention contribue à la bonne adaptation des ressources des associés collecteurs aux besoins locaux et à la bonne exécution par l'<u>union</u> des politiques nationales et locales d'emploi <u>des ressources issues</u> de la participation des employeurs à l'effort de construction.</p> <p>« <u>III.</u> - <u>Le fonds d'interventions sociales finance les actions mentionnées au c de l'article L. 313-3.</u></p>

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p>Un décret, pris après consultation de l'Union d'économie sociale du logement, fixe les règles de dotation du fonds de soutien par l'union, les règles régissant son fonctionnement administratif et financier, les normes de gestion destinées à garantir sa solvabilité et l'équilibre de sa structure financière ainsi que les ratios de couverture des risques.</p>		
<p>L'union garantit l'équilibre financier du fonds de soutien.</p>		
<p>Une convention entre l'Union d'économie sociale du logement et la société de gestion du fonds de garantie de l'accession sociale, homologuée par arrêté interministériel, fixe notamment le mode de calcul des sommes à verser, les conditions de contrôle et les modalités de mise en oeuvre de la garantie d'équilibre financier du fonds.</p>		
<p>Le fonds de garantie universelle des risques locatifs verse les compensations prévues au g de l'article L. 313-1. Il peut également verser les garanties de loyer et charges prévues au c du même article aux bailleurs des secteurs locatifs mentionnés aux troisième à cinquième alinéas 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 de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, qui ne souscrivent pas de contrats d'assurance contre le risque de loyers impayés.</p>	<p>« <del>H</del>. - Le fonds de garantie universelle des risques locatifs assure le versement des compensations mentionnées au f de l'article L. 313-3.</p> <p>« Il peut également verser des garanties de loyer et charges aux bailleurs des secteurs locatifs mentionnés aux troisième à cinquième alinéas 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 de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, qui ne souscrivent pas de contrats d'assurance contre le risque de loyers impayés.</p>	<p>« <u>IV</u>. - Le fonds de garantie universelle des risques locatifs assure le versement des compensations mentionnées au f de l'article L. 313-3.</p>
		<p><b>Alinéa sans modification</b></p>

<b>Textes en vigueur</b>	<b>Texte du projet de loi</b>	<b>Propositions de la Commission</b>
<p>En dehors des contributions des associés collecteurs et de toutes ressources de l'Union d'économie sociale du logement, le fonds de garantie universelle des risques locatifs est alimenté par une fraction des primes ou cotisations qui lui sont confiées par les entreprises d'assurance de dommages qui proposent la souscription de contrats d'assurance contre le risque de loyers impayés respectant le cahier des charges social mentionné au g de l'article L. 313-1. Il peut également recevoir des versements de l'Etat au titre des locataires que ce dernier prend en charge, dans des conditions fixées par convention entre l'Etat et l'Union d'économie sociale du logement, ainsi que des contributions volontaires des collectivités territoriales ou de leurs groupements.</p>	<p>« En dehors des contributions des associés collecteurs et de toutes ressources de l'organisme mentionné à l'article L. 313-17, le fonds de garantie universelle des risques locatifs est alimenté par une fraction des primes ou cotisations qui lui sont confiées par les organismes d'assurance qui proposent la souscription de contrats d'assurance contre le risque de loyers impayés respectant le cahier des charges sociales mentionnées au f de l'article L. 313-3.</p>	<p>« En dehors des contributions des associés collecteurs et de toutes ressources de l'Union d'économie sociale du logement, le fonds de garantie universelle des risques locatifs est alimenté par une fraction des primes ou cotisations qui lui sont confiées par les organismes d'assurance qui proposent la souscription de contrats d'assurance contre le risque de loyers impayés respectant le cahier des charges sociales mentionnées au f de l'article L. 313-3.</p>
<p>Un décret en Conseil d'Etat, pris après consultation de l'union, fixe les règles de gestion et de fonctionnement du fonds de garantie universelle des risques locatifs.</p>	<p><del>« Un décret en Conseil d'Etat, pris après consultation de l'organisme mentionné à l'article L. 313-17, fixe les règles de gestion et de fonctionnement du fonds de garantie universelle des risques locatifs et du fonds d'interventions sociales.</del></p>	<p><b>Alinéa supprimé</b> (cf infra VI)</p>
<p>L'Union d'économie sociale du logement garantit l'équilibre financier de ce fonds.</p>	<p><del>« L'organisme mentionné à l'article L. 313-17 garantit l'équilibre financier de ce fonds.</del></p>	<p>« V. - L'union garantit l'équilibre financier de chaque fonds.</p>
<p>Chaque associé collecteur apporte sa contribution à chaque fonds. Le conseil d'administration de l'union fixe, après consultation du comité des collecteurs mentionné à l'article L. 313-21, le montant des contributions sous la forme de versements, de transferts de créances constituées avec des fonds issus de la participation des employeurs à l'effort de construction ou d'inscriptions, au bilan de ces associés, de dettes dont le paiement à l'union est garanti par les actifs des associés issus de cette participation.</p>	<p><del>« III. - Chaque associé collecteur apporte sa contribution à chaque fonds. Le conseil d'administration de l'organisme mentionné à l'article L. 313-17 fixe le montant des contributions sous la forme :</del></p>	<p>« Chaque associé collecteur apporte sa contribution à chaque fonds. Le conseil d'administration de l'union fixe le montant des contributions sous la forme :</p>
	<p>« - de versements ;</p>	<p><b>Alinéa sans modification</b></p>

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p>Chaque fonds peut également être alimenté par toutes ressources de l'union.</p>	<p>« - de transferts de créances constituées avec des fonds issus de la participation des employeurs à l'effort de construction ;</p>	<p><b>Alinéa sans modification</b></p>
<p>Les opérations de chacun des fonds et, au sein du fonds d'intervention, de chacune des politiques d'emploi mentionnées au 2° de l'article L. 313-19 sont retracées dans une comptabilité distincte.</p>	<p>« - ou d'inscriptions, au bilan de ces associés, de dettes dont le paiement à l'organisme mentionné à l'article L. 313-17 est garanti par les actifs des associés issus de cette participation.</p>	<p>« - ou d'inscriptions, au bilan de ces associés, de dettes dont le paiement à <u>l'union</u> est garanti par les actifs des associés issus de cette participation.</p>
	<p>« Chaque fonds peut également être alimenté par toutes ressources de l'organisme mentionné à l'article L. 313-17.</p>	<p>« Chaque fonds peut également être alimenté par toutes ressources de <u>l'union</u>.</p>
	<p>« Sont retracées dans une comptabilité distincte, respectivement :</p>	<p><b>Alinéa sans modification</b></p>
	<p>« - les opérations de chacun des fonds ;</p>	<p><b>Alinéa sans modification</b></p>
	<p>« - au sein du fonds d'intervention les opérations relatives à chacune des politiques d'emploi mentionnées au 2° et au 3° de l'article L. 313-19 ;</p>	<p>« - au sein du fonds d'intervention les opérations relatives à chacune des politiques d'emploi mentionnées au 2° de l'article L. 313-19 ;</p>
	<p>« - au sein du fonds de garantie universelle des risques locatifs les opérations mentionnées au premier alinéa du <del>II</del> du présent article d'une part, et celles mentionnées au deuxième alinéa <del>du II de ce même article</del> d'autre part. » ;</p>	<p>« - au sein du fonds de garantie universelle des risques locatifs les opérations mentionnées au premier alinéa du <u>IV</u> du présent article d'une part, et celles mentionnées au deuxième alinéa <u>du même IV</u> d'autre part.</p>
		<p><u>« VI. - Un décret en Conseil d'État, pris après avis de l'union, fixe les règles de gestion et de fonctionnement du fonds d'interventions sociales et du fonds de garantie universelle des risques locatifs. » ;</u></p>
	<p>10° L'article L. 313-22 est ainsi rédigé :</p>	<p>10° <b>Alinéa sans modification</b></p>

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p>Art. L. 313-22. - Le comité paritaire des emplois est composé des représentants permanents des organisations d'employeurs et de salariés associées ou de leurs suppléants. Sur proposition du comité paritaire, notamment en vue de la conclusion avec l'Etat des conventions prévues au 2° de l'article L. 313-19, le conseil d'administration de l'union délibère sur les politiques d'emploi des fonds issus de la participation des employeurs à l'effort de construction.</p>	<p>« Art. L. 313-22. - Le budget et le compte financier annuels de l'organisme mentionné à l'article L. 313-17 sont adoptés par le conseil d'administration.</p>	<p>« Art. L. 313-22. - Le budget et le compte financier annuels de l'Union d'économie sociale du logement sont adoptés par le conseil d'administration.</p>
	<p>« L'état d'avancement de l'exécution du budget est présenté trois fois par an au conseil d'administration assorti de propositions de mesures correctrices en cas de décalage important par rapport aux prévisions budgétaires. » ;</p>	<p><b>Alinéa sans modification</b></p>
	<p>11° L'article L. 313-23 est ainsi rédigé :</p>	<p><b>11° Alinéa sans modification</b></p>
<p>Art. L. 313-23. - Deux commissaires du Gouvernement représentent l'Etat auprès de l'union. Ils assistent aux séances du conseil d'administration et peuvent se faire communiquer tous documents. Ils peuvent conjointement demander que l'union procède à une seconde délibération sur les avis prévus au 4° de l'article L. 313-19 et sur les décisions relatives aux contributions prévues à l'article L. 313-20. La confirmation de la décision prise par le conseil d'administration en première délibération ne peut être acquise qu'à la majorité des membres composant le conseil.</p>	<p>« Art. L. 313-23. - Trois commissaires du Gouvernement représentent l'État auprès de l'organisme mentionné à l'article L. 313-17. Chaque commissaire du Gouvernement peut disposer d'un suppléant. Ils assistent aux séances du conseil d'administration. Ils peuvent se faire communiquer tous documents.</p>	<p>« Art. L. 313-23. – <b>Alinéa sans modification</b></p>
	<p>« Chaque commissaire du Gouvernement peut demander l'inscription d'un ou de plusieurs points à l'ordre du jour.</p>	<p><b>Alinéa sans modification</b></p>
	<p>« Chaque commissaire du Gouvernement peut opposer son veto, dans le délai d'un mois suivant la prise de la délibération :</p>	<p>Les commissaires du Gouvernement peuvent, dans un délai de quinze jours suivant la prise de la délibération, opposer conjointement leur veto :</p>

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p>Art. L. 313-26-1. - Lorsque, dans le cadre d'un dispositif d'accession sociale à la propriété par portage foncier prévu par une convention conclue entre l'Etat et l'Union d'économie sociale du logement, un bail à construction est signé par une personne morale désignée par un associé de cette union et par un ménage accédant pour la première fois à la propriété de sa résidence principale et disposant de ressources inférieures à des plafonds fixés par voie réglementaire, les droits résultant du bail à construction ne peuvent être cédés qu'en totalité et avec l'agrément du bailleur.</p> <p>.....</p> <p>Art. L. 313-31. - Les dispositions du premier alinéa de l'article L. 423-11 sont applicables aux administrateurs et aux salariés des associations mentionnées à l'article L. 313-7 et des organismes mentionnés au premier alinéa de l'article L. 313-16 ainsi qu'aux administrateurs et aux salariés de l'agence nationale.</p>	<p>« - aux délibérations qui ont un impact sur l'équilibre financier des fonds issus de la participation des employeurs à l'effort de construction,</p> <p>« - aux délibérations non conformes à la réglementation,</p> <p>« - aux délibérations qui portent sur le budget et le compte financier de l'organisme mentionné à l'article L. 313-17,</p> <p>« - aux délibérations relatives aux statuts et à l'organisation de l'organisme mentionné à l'article L. 313-17.</p> <p><del>12°</del> À l'article L. 313-26-1, les mots : « par une convention conclue entre l'État et l'Union d'économie sociale du logement » sont remplacés par les mots : « par décret en Conseil d'État » ;</p> <p>13° À l'article L. 313-31, les mots : « des associations mentionnées à l'article L. 313-7 et des organismes mentionnés au premier alinéa de l'article L. 313-16 » sont remplacés par les mots : « des organismes collecteurs agréés » ;</p>	<p><b>Alinéa sans modification</b></p> <p><b>Alinéa sans modification</b></p> <p><b>Alinéa sans modification</b></p> <p><b>Alinéa sans modification</b></p> <p><u>... - Dans la première phrase du premier alinéa de l'article L. 313-25, les mots : « aux 1° à 4° de l'article L. 313-19 » sont remplacés par les mots : « à l'article L. 313-19 » ;</u></p> <p><u>...- Au premier alinéa de l'article L. 313-26-1, les mots : « par une convention conclue entre l'État et l'Union d'économie sociale du logement » sont remplacés par les mots : « par décret en Conseil d'État » et les mots : « cette union » sont remplacés par les mots : « l'Union d'économie sociale du logement » ;</u></p> <p><b>13° Sans modification</b></p>

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p>Art. L. 313-32-1. - Pour l'exécution, dans les conditions prévues au présent chapitre, des conventions mentionnées au 2° de l'article L. 313-19 définissant les politiques nationales d'emploi des fonds issus de la participation des employeurs à l'effort de construction, les collecteurs associés de l'union d'économie sociale du logement reçoivent une partie des sommes collectées au titre de l'article L. 313-1 par les organismes, agréés aux fins de les collecter, ayant le statut d'organismes d'habitations à loyer modéré ou de sociétés d'économie mixte exerçant à titre principal une activité de construction, d'acquisition ou de gestion de logements sociaux.</p>	<p>14° a) <del>À l'article L. 313-32-1, au premier alinéa, les mots : « Pour l'exécution, dans les conditions prévues au présent chapitre, des conventions mentionnées au 2° de l'article L. 313-19 définissant les politiques nationales d'emploi des fonds issus de la participation des employeurs à l'effort de construction, les collecteurs associés de l'union d'économie sociale du logement » sont remplacés par les mots : « Pour la mise en oeuvre des politiques nationales d'emploi des ressources issues de la participation des employeurs à l'effort de construction, les organismes collecteurs » ;</del></p>	<p><u>... - L'article L. 313-32-1 est ainsi modifié :</u></p> <p><u>1° Le début du premier alinéa est ainsi rédigé :</u></p>
<p>Ce versement aux collecteurs associés de l'union d'économie sociale du logement, fixé à deux tiers du montant total des sommes collectées, par chaque organisme, au titre de l'article L. 313-1 au cours de l'année précédente, est effectué avant le 30 juin de chaque année, accompagné d'une déclaration également adressée au représentant de l'Etat dans le département du siège de l'organisme. Il n'inclut aucun fonds de la fraction de la participation mentionnée à l'article L. 313-9.</p> <p>.....</p>	<p>b) La <del>deuxième</del> phrase du deuxième alinéa est supprimée ;</p>	<p><u>2° La seconde phrase du deuxième alinéa est supprimée ;</u></p>
	<p>15° L'article L. 313-33 est ainsi rédigé :</p>	<p><b>15° Alinéa sans modification</b></p>

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Art. L. 313-33. - Un décret en Conseil d'Etat détermine les modalités d'application du présent chapitre. Il fixe notamment les conditions dans lesquelles les délibérations du conseil d'administration de l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction sont rendues exécutoires ainsi que les conditions de dépôt et de placement des disponibilités financières du fonds d'intervention de l'Union d'économie sociale du logement en attente de l'emploi fixé par les conventions prévues au 2° de l'article L. 313-19. Il fixe enfin le délai à l'expiration duquel, faute de réponse de l'union, l'avis prévu au 4° de l'article L. 313-19 est réputé rendu.</p>	<p>—</p> <p>« Art. L. 313-33. - Les statuts de l'association pour l'accès aux garanties locatives sont approuvés par décret.</p>	<p>—</p> <p>« Art. L. 313-33. – <b>Alinéa sans modification</b></p>
	<p>« Sont commissaires du Gouvernement auprès de l'association les commissaires du Gouvernement <del>auprès de l'organisme mentionné à l'article L. 313-17.</del> Ils disposent des mêmes pouvoirs au sein de l'association que ceux mentionnés à l'article L. 313-23. Les dispositions de l'article L. 313-22 s'appliquent également à l'association.</p>	<p>« Sont commissaires du Gouvernement auprès de l'association les commissaires du Gouvernement <u>auprès de l'Union d'économie sociale du logement.</u> Ils disposent des mêmes pouvoirs au sein de l'association que ceux mentionnés à l'article L. 313-23. Les dispositions de l'article L. 313-22 s'appliquent également à l'association.</p>
	<p>« L'objet de l'association, soumise au contrôle de la Cour des comptes, de l'inspection générale des finances et aux dispositions du titre II de la loi n° 91-3 du 3 janvier 1991 relative à la transparence et à la régularité des procédures de marché et soumettant la passation de certains contrats à des règles de publicité et de mise en concurrence, est d'organiser le dispositif de garantie des risques locatifs mentionné au <del>troisième</del> alinéa de l'article L. 313-20. »</p>	<p>« L'objet de l'association, soumise au contrôle de la Cour des comptes, de l'inspection générale des finances et aux dispositions du titre II de la loi n° 91-3 du 3 janvier 1991 relative à la transparence et à la régularité des procédures de marché et soumettant la passation de certains contrats à des règles de publicité et de mise en concurrence, est d'organiser le dispositif de garantie des risques locatifs mentionné au <u>IV</u> de l'article L. 313-20.»</p>
	<p><del>16° Il est créé un article L.313-34 ainsi rédigé :</del></p>	<p><u>... - Après l'article L. 313-33, sont ajoutés deux articles L. 313-34 et L. 313-35 ainsi rédigés :</u></p>
	<p><del>« Art. L. 313-34. - Les modalités d'application du présent chapitre sont fixées par décret en Conseil d'Etat. »</del> (cf infra)</p>	<p>« Art. L. 313-34. - <u>Les statuts de l'association foncière logement sont approuvés par décret.</u></p>

**Textes en vigueur**

**Texte du projet de loi**

**Propositions de la Commission**

(cf infra)

« Sont commissaires du Gouvernement auprès de l'association les commissaires du Gouvernement auprès de l'Union d'économie sociale du logement. Ils disposent des mêmes pouvoirs au sein de l'association que ceux mentionnés à l'article L. 313-23. L'article L. 313-22 s'applique également à l'association.

(cf infra)

« L'objet de l'association, soumise au contrôle de la Cour des comptes, de l'inspection générale des finances et aux dispositions du titre II de la loi n° 91-3 du 3 janvier 1991 précitée, est de réaliser des programmes de logements contribuant à la mixité des villes et des quartiers. Ces programmes concernent, d'une part, la réalisation de logements locatifs libres dans les quartiers faisant l'objet d'opérations de rénovation urbaine et, d'autre part, la réalisation de logements locatifs sociaux dans les agglomérations se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements.

(cf infra)

L'association est autorisée à contribuer par transfert d'actifs au financement des régimes de retraites complémentaires obligatoires des salariés du secteur privé par répartition, institués par voie d'accords collectifs interprofessionnels. Les apports et subventions reçus par cette association conformément à son objet pour le financement de ses immobilisations, les profits ou les pertes ainsi que les plus-values ou les moins-values réalisés à l'occasion des transferts d'actifs mentionnés à la phrase précédente, sont exclus de la base de calcul de l'impôt sur les sociétés. La fraction des amortissements correspondant au prix de revient des immobilisations financé directement ou indirectement par les apports et subventions mentionnés à la phrase précédente est également exclue de la base de calcul de l'impôt sur les sociétés de cette association et de toutes les autres personnes morales qui comptabilisent ces amortissements. »

**Textes en vigueur**

**Texte du projet de loi**

**Propositions de la Commission**

—

—

—

« Art. L. 313-35. - Les modalités d'application du présent chapitre sont fixées par décret en Conseil d'État. »

II. - L'ensemble des ~~engagements pris par~~ l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction au titre de son activité de programmation de la fraction de la participation consacrée par priorité au logement des travailleurs immigrés et de leur famille est transféré au fonds d'interventions sociales mentionné à l'article L. 313-20.

II. - L'ensemble des actifs, passifs, droits et obligations de l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction au titre de son activité de programmation de la fraction de la participation consacrée par priorité au logement des travailleurs immigrés et de leur famille est transféré au fonds d'interventions sociales mentionné à l'article L. 313-20.

III. - Le fonds de soutien de ~~l'organisme mentionné à l'article L. 313-17~~ est transformé en une section comptable du fonds d'intervention de cet organisme.

III. - Le fonds de soutien de l'Union d'économie sociale du logement est transformé en une section comptable du fonds d'intervention de cet organisme.

**Loi n° 2001-1275 du 28 décembre  
2001 de finances pour 2002**

**Textes en vigueur**

Art. 116. - La participation des employeurs à l'effort de construction peut être utilisée, au titre de l'emploi prévu au a de l'article L. 313-1 du code de la construction et de l'habitation, pour accorder des subventions, dans le cadre des dispositions prévues par le code de la construction et de l'habitation et selon des modalités prévues par une convention entre l'Etat et l'Union d'économie sociale du logement en vertu du 2o de l'article L. 313-19 du même code et à partir du fonds d'intervention de cette union, à une association agréée par arrêté du ministre chargé du logement et du ministre chargé de l'économie et des finances. Ses statuts sont approuvés par décret. Deux commissaires du Gouvernement représentent l'Etat auprès de cette association avec des pouvoirs définis par les statuts. L'objet de cette association, soumise au contrôle de la Cour des comptes, de l'Inspection générale des finances et aux dispositions du titre II de la loi no 91-3 du 3 janvier 1991 relative à la transparence et à la régularité des procédures de marché et soumettant la passation de certains contrats à des règles de publicité et de mise en concurrence, est de réaliser des programmes de logements sociaux contribuant à la mixité des villes et des quartiers. Cette association est autorisée à contribuer par transfert d'actifs au financement des régimes de retraites complémentaires obligatoires des salariés du secteur privé par répartition, institués par voie d'accords collectifs interprofessionnels. Les apports et subventions reçus par cette association conformément à son objet pour le financement de ses immobilisations, les profits ou les pertes ainsi que les plus-values ou les moins-values réalisés à l'occasion des transferts d'actifs mentionnés à la phrase précédente sont exclus de la base de calcul de l'impôt sur les sociétés. La fraction des amortissements correspondant au prix de revient des immobilisations financé directement ou indirectement par les apports et subventions mentionnés à la phrase précédente est également exclue de la base de calcul de l'impôt sur les sociétés de cette association et de toutes autres personnes morales qui comptabilisent ces amortissements.

**Texte du projet de loi**

IV. - L'article 116 de la loi n° 2001-1275 du 28 décembre 2001 de finances pour 2002 est abrogé.

**Propositions de la Commission**

IV. - 1. L'article 116 de la loi de finances pour 2002 (n° 2001-1275 du 28 décembre 2001) est abrogé ;

**Textes en vigueur**

**Texte du projet de loi**

**Propositions de la Commission**

Les statuts de l'association foncière logement sont approuvés par décret.

(Cf supra)

Sont commissaires du Gouvernement auprès de l'association les commissaires du Gouvernement auprès de l'organisme mentionné à l'article L. 313-17 du code de la construction et de l'habitation. Ils disposent des mêmes pouvoirs au sein de l'association que ceux mentionnés à l'article L. 313-23 du même code. Les dispositions de l'article L. 313-22 du même code s'appliquent également à l'association.

(Cf supra)

L'objet de l'association, soumise au contrôle de la Cour des comptes, de l'inspection générale des finances et aux dispositions du titre II de la loi n° 91-3 du 3 janvier 1991 relative à la transparence et à la régularité des procédures de marché et soumettant la passation de certains contrats à des règles de publicité et de mise en concurrence, est de réaliser des programmes de logements contribuant à la mixité des villes et des quartiers. Ces programmes concernent, d'une part, la réalisation de logements locatifs libres dans les quartiers faisant l'objet d'opérations de renouvellement urbain, d'autre part, la réalisation de logements locatifs sociaux dans les agglomérations dont le marché immobilier est tendu.

(Cf supra)

**Textes en vigueur**

**Texte du projet de loi**

**Propositions de la Commission**

—

—

—

L'association est autorisée à contribuer par transfert d'actifs au financement des régimes de retraites complémentaires obligatoires des salariés du secteur privé par répartition, institués par voie d'accords collectifs interprofessionnels. Les apports et subventions reçus par cette association conformément à son objet pour le financement de ses immobilisations, les profits ou les pertes ainsi que les plus-values ou les moins-values réalisés à l'occasion des transferts d'actifs mentionnés à la phrase précédente, sont exclus de la base de calcul de l'impôt sur les sociétés. La fraction des amortissements correspondant au prix de revient des immobilisations financé directement ou indirectement par les apports et subventions mentionnés à la phrase précédente est également exclue de la base de calcul de l'impôt sur les sociétés de cette association et de toutes les autres personnes morales qui comptabilisent ces amortissements ;

(Cf supra)

2. Dans tous les textes législatifs et réglementaires, la référence à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 est remplacée par la référence à l'article L. 313-34 du code de la construction et de l'habitation.

**Loi n° 2007-1824 du 25 décembre 2007 de finances rectificative pour 2007**

V. - ~~Au II de l'article 85 de la loi n° 2007-1824 du 25 décembre 2007 de finances rectificative pour 2007, les mots : « neuvième alinéa » sont remplacés par les mots : « troisième alinéa ».~~

V. - L'article 85 de la loi n° 2007-1824 du 25 décembre 2007 de finances rectificative pour 2007 est ainsi modifié :

**Textes en vigueur**

Art. 85. - I. I. — La garantie de l'Etat est accordée au titre des compensations versées en application des contrats d'assurance souscrits par des bailleurs contre le risque de loyers impayés respectant le cahier des charges social mentionné au g de l'article L. 313-1 du code de la construction et de l'habitation. Ces contrats sont proposés par des entreprises d'assurance de dommages qui ont conclu une convention avec l'Union d'économie sociale du logement.

II. - La garantie de l'Etat est accordée au titre des garanties de loyers versées aux bailleurs des secteurs locatifs mentionnés au neuvième alinéa de l'article L. 313-20 du code de la construction et de l'habitation qui ne souscrivent pas de contrats d'assurance contre les risques de loyers impayés. Ces garanties de loyers et de charges interviennent dans le cadre de conventions conclues avec l'Union d'économie sociale du logement.

**Code de la construction et de l'habitation**

**Texte du projet de loi**

**Propositions de la Commission**

1° Dans la première phrase du premier alinéa du I , les mots : « g de l'article L. 313-1 » sont remplacés par les mots : « f de l'article L. 313-1 » ;

2° Dans la première phrase du premier alinéa du II , les mots : « au neuvième alinéa de l'article L. 313-20 du code de la construction et de l'habitation » sont remplacés par les mots : « aux troisième à cinquième alinéas 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 de logements sociaux et le développement de l'offre foncière ».

VI. - L'article L. 313-13 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction résultant du I s'applique lorsqu'un organisme collecteur associé de l'Union d'économie sociale du logement ne respecte pas les conventions conclues entre l'Etat et l'Union d'économie sociale du logement avant l'entrée en vigueur du même article.

VII. - Les I à VI du présent article entrent en vigueur à compter du lendemain de la publication du décret prévu par l'article L. 313-35 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction résultant du I et, au plus tard, le 31 décembre 2009.

Article additionnel

L'article L. 321-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

**Textes en vigueur**

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. A 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 d'améliorer la connaissance du parc privé existant et des conditions de son occupation et de faciliter l'accès des personnes défavorisées et des ménages à revenus modestes ou intermédiaires aux logements locatifs privés.

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'Etat, 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.

.....

**Texte du projet de loi**

**Propositions de la Commission**

1° La première phrase du premier alinéa du I est complétée par les mots : « et de participer à la lutte contre l'habitat indigne » ;

2° Le second alinéa du I est remplacé par quatre alinéas ainsi rédigés :

« L'Agence nationale de l'habitat est administrée par un conseil d'administration qui comprend un nombre égal :

« 1° de représentants de l'Etat et de ses établissements publics ;

« 2° de représentants des élus locaux et nationaux ;

« 3° de personnalités qualifiées, dont un représentant de l'Union d'économie sociale du logement, des propriétaires, des locataires et des professionnels de l'immobilier.

« Le président du conseil d'administration est nommé par arrêté conjoint des ministres chargés du logement et du budget parmi les membres mentionnés au 2°. » ;

3° Après le III, il est inséré un III bis ainsi rédigé :

Textes en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

« III bis. - Dans la région, dans le département ou en Corse, le délégué de l'Agence nationale de l'habitat est, respectivement, le représentant de l'Etat dans la région, le département ou la collectivité territoriale de Corse. Il peut déléguer sa signature dans des conditions fixées par décret. »

Article 4

Le chapitre III du titre III du livre IV du code de la construction et de l'habitation est complété par ~~trois~~ articles-ainsi rédigés :

« Art. L. 433-2. - Un organisme d'habitations à loyer modéré mentionné à l'article L. 411-2 peut, dans le cadre ~~des dispositions~~ de l'article L. 261-3 ou de l'article L. 262-1 :

« - ~~acquérir~~ des immeubles ayant les caractéristiques de logement-foyer mentionné à l'article L. 633-1 et de résidence hôtelière à vocation sociale mentionnée à l'article L. 631-11 ;

« - ~~acquérir~~ des ouvrages de bâtiment auprès d'un autre organisme d'habitations à loyer modéré ou d'une société d'économie mixte ;

« - ~~acquérir~~ des logements ~~dans la limite d'une surface hors oeuvre nette globale inférieure à la moitié de la surface hors oeuvre nette totale du programme de construction dans lequel~~ ~~les logements sont inclus~~, à la condition que ~~le programme de construction ait été établi par un tiers et les demandes de permis de construire déjà enregistrées.~~ »

Article 4

Le chapitre III du titre III du livre IV du code de la construction et de l'habitation est complété par un article L. 433-2 ainsi rédigé :

« Art. L. 433-2. - Un organisme d'habitations à loyer modéré mentionné à l'article L. 411-2 ou une société d'économie mixte peut, dans le cadre de l'article L. 261-3 ou des articles L. 262-1 à L. 262-11, acquérir :

« - des immeubles ayant les caractéristiques de logement-foyer mentionné à l'article L. 633-1 ou de résidence hôtelière à vocation sociale mentionnée à l'article L. 631-11 ;

« - des ouvrages de bâtiment auprès d'un autre organisme d'habitations à loyer modéré ou d'une autre société d'économie mixte ;

« - des logements inclus dans un programme de construction, à la condition que celui-ci ait été établi par un tiers et que les demandes de permis de construire aient déjà été déposées. »

**Textes en vigueur**

**Texte du projet de loi**

**Propositions de la Commission**

~~« Art. L. 433-3. — Dans le cadre des dispositions de l'article L. 261-3 ou de l'article L. 262-1, un organisme d'habitations à loyer modéré mentionné à l'article L. 411-2, ou un groupement constitué entre des organismes d'habitation à loyer modéré, peut acquérir, sur des terrains dont il n'est pas propriétaire, auprès d'un ou plusieurs opérateurs, des programmes de logements ne répondant pas à la condition de surface mentionnée au dernier alinéa de l'article L. 433-2, après un appel d'offres précisant le nombre, la répartition par catégories et les caractéristiques techniques des logements. »~~

~~« Art. L. 433-4. — Les appels d'offres mentionnés à l'article L. 433-3 sont soumis aux règles fixées par le code des marchés publics ou, lorsqu'ils sont lancés par un organisme privé d'habitations à loyer modéré ou par un groupement dont ne relève aucun office public de l'habitat, par l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics et les textes pris pour l'application de cette ordonnance.~~

~~« Pour l'application du présent article, le montant estimé des acquisitions est assimilé au montant estimé des travaux mentionné, selon le cas, dans le code des marchés publics ou les textes pris pour l'application de l'ordonnance du 6 juin 2005 précitée. »~~

**Alinéa supprimé**

**Alinéa supprimé**

**Alinéa supprimé**

Article additionnel

Les deuxième, troisième et quatrième alinéas de l'article L. 443-12-1 du code de la construction et de l'habitation sont remplacés par un alinéa ainsi rédigé :

Art. L. 443-12-1. - .....

**Textes en vigueur**

Lorsque l'acquéreur personne physique a acquis son logement à un prix inférieur à l'évaluation faite par le service des domaines et qu'il le vend dans les cinq ans suivant cette acquisition :

- si le prix de revente est supérieur à l'évaluation actualisée, il est tenu de verser à l'organisme d'habitations à loyer modéré une somme égale à la différence entre le prix d'acquisition et l'évaluation faite lors de l'acquisition ;

- si le prix de revente est supérieur au prix d'acquisition, mais inférieur à l'évaluation actualisée, il est tenu de verser à l'organisme d'habitations à loyer modéré une somme représentant la différence entre le prix d'acquisition et le prix de revente.

**Texte du projet de loi**

Article 5

~~Après l'article L. 443-7 du code de la construction et de l'habitation, il est ajouté un article L. 443-7-1 ainsi rédigé :~~

**Propositions de la Commission**

« L'acquéreur personne physique ayant acquis son logement à un prix inférieur à l'évaluation faite par le service des domaines et l'ayant vendu dans les cinq ans suivant cette acquisition est tenu de verser à l'organisme d'habitations à loyer modéré une somme égale à la différence entre le prix de vente et le prix d'acquisition. Cette somme ne peut excéder l'écart constaté entre l'évaluation faite par le service des domaines lors de l'acquisition et le prix d'acquisition. »

CHAPITRE I<sup>ER</sup> BIS

DISPOSITIONS RELATIVES A  
L'AMELIORATION DU  
FONCTIONNEMENT DES COPROPRIETES

[Division et intitulé nouveaux]

Article 5

La sous-section 1 de la section 2 du chapitre III du titre IV du livre IV du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifiée :

1° Le dernier alinéa de l'article L. 443-7 est ainsi rédigé :

Textes en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

« L'organisme d'habitations à loyer modéré indique par écrit à l'acquéreur personne physique, préalablement à la vente, le montant des charges locatives et, le cas échéant, de copropriété des deux dernières années, ainsi que la récapitulation des travaux réalisés les cinq dernières années sur les parties communes. En tant que de besoin, il fournit une liste des travaux d'amélioration des parties communes et des éléments d'équipement commun qu'il serait souhaitable d'entreprendre, accompagnée d'une évaluation du montant global de ces travaux et de la quote-part imputable à l'acquéreur. »

2° Après l'article L. 443-7, il est rétabli un article L. 443-7-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 443-7-1. - Dans les copropriétés comportant des logements vendus en application de la présente section, la liste de travaux mentionnée au dernier alinéa de l'article L. 443-7 fait l'objet, le cas échéant, d'une présentation annuelle par le syndic devant l'assemblée générale des copropriétaires.

~~« Art. L. 443-7-1. - Lorsqu'ils sont votés en assemblée générale du syndicat des copropriétaires, les travaux font l'objet de provisions spéciales constituées en application du sixième alinéa de l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et sont à la charge des copropriétaires.~~

~~« Ces provisions spéciales sont obligatoirement déposées sur un compte séparé ouvert au nom du syndicat des copropriétaires avec une rubrique particulière pour chacun des copropriétaires. Le compte et les rubriques ne peuvent faire l'objet d'une convention de fusion, de compensation ou d'unité de comptes. »~~

« Lorsqu'ils sont votés par l'assemblée générale des copropriétaires, les travaux d'amélioration des parties communes et des éléments d'équipement commun donnent lieu à la constitution d'avances, selon des modalités définies par l'assemblée générale. L'organisme d'habitations à loyer modéré est dispensé de cette obligation.

« Ces avances sont déposées sur un compte bancaire ou postal séparé ouvert au nom du syndicat des copropriétaires avec une rubrique particulière pour chaque copropriétaire. Le compte et les rubriques ne peuvent faire l'objet d'aucune convention de fusion, de compensation ou d'unité de compte. »

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p>Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis</p>	<p>Article 6</p> <p>I.—<del>À la section 2 du chapitre II de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, les articles 29-1 à 29-6 deviennent les articles 29-3 à 29-8 et deux nouveaux articles 29-1 et 29-2 sont insérés.</del></p> <p>II.—<del>L'article 29-1 est ainsi rédigé :</del></p> <p>« Art. 29-1. - Lorsque les impayés atteignent 25 % du budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1, le syndic saisit le président du tribunal de grande instance d'une demande de désignation d'un <del>observateur du</del> <u>syndicat, chargé d'analyser la situation financière de celui-ci et, le cas échéant, l'état de l'immeuble.</u></p> <p>« <del>En l'absence de saisine par le syndic,</del> le président du tribunal de grande instance peut être saisi d'une même demande par des copropriétaires représentant ensemble 15 % au moins des voix du syndicat.</p> <p>« Le président du tribunal de grande instance peut également être saisi d'une même demande par les créanciers, lorsque les factures d'abonnement à un service de fourniture d'énergie et d'eau, <del>ainsi que les factures de travaux prévus à l'article 14-2,</del> votés par l'assemblée générale et exécutés, restent impayées <del>par le syndic sur une période de douze mois.</del></p>	<p>Article 6</p> <p>La section 2 du chapitre II de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est ainsi modifiée :</p> <p><u>1° Avant l'article 29-1, sont insérés deux articles 29-1 A et 29-1 B ainsi rédigés :</u></p> <p>« Art. 29-1 <u>A.</u> - <u>Lorsqu'à la clôture des comptes,</u> les impayés atteignent 25 % du budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1, le syndic <u>est tenu de saisir sur requête, après avis du conseil syndical,</u> le président du tribunal de grande instance d'une demande de désignation d'un <u>mandataire ad hoc, au sens de l'article L. 611-3 du code de commerce.</u> Il joint à la saisine les justificatifs attestant des mesures qu'il a prises pour recouvrer les créances dues.</p> <p>« <u>En cas de défaillance du syndic,</u> le président du tribunal de grande instance peut être saisi d'une même demande <u>en référé</u> par des copropriétaires représentant ensemble au moins 15 % des voix du syndicat. <u>Cette demande est accompagnée de tous les éléments utiles en leur possession.</u></p> <p>« Le président du tribunal de grande instance peut être saisi <u>en référé de la même demande par un créancier</u> lorsque les factures d'abonnement <u>et</u> de fourniture d'eau <u>ou</u> d'énergie <u>ou</u> les factures de travaux, votés par l'assemblée générale et exécutés, restent impayées <u>pendant douze mois et si le créancier a adressé au syndic un commandement de payer resté infructueux.</u></p>

**Textes en vigueur**

**Texte du projet de loi**

**Propositions de la Commission**

~~« Dans tous les cas, le maire de la commune où est implanté l'immeuble est informé de la saisine par le ou les demandeurs.~~

~~« Un décret en Conseil d'État précise les modalités d'application du présent article. »~~

~~III. — L'article 29-2 est ainsi rédigé :~~

~~« Art. 29-2. - Le président du tribunal de grande instance, statuant comme en matière de référé ou par ordonnance sur requête, désigne un observateur du syndicat des copropriétaires, aux frais du syndicat des copropriétaires dans le cas prévu au premier alinéa de l'article 29-1, du syndic dans le cas prévu au deuxième alinéa et des créanciers dans le cas prévu au troisième alinéa. »~~

« Dans les cas visés aux trois alinéas précédents, le représentant de l'Etat dans le département, le maire de la commune où est implanté l'immeuble et, le cas échéant, le président de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat sont informés de la saisine par le ou les demandeurs.

**Alinéa supprimé**

**Alinéa supprimé**

« Art. 29-1 B. - Le président du tribunal de grande instance, statuant par ordonnance sur requête ou comme en matière de référé, peut désigner un mandataire ad hoc auprès du syndicat des copropriétaires, dont il précise la mission. Cette mission comprend une analyse de la situation financière du syndicat et de l'état de l'immeuble ainsi que l'élaboration de préconisations pour rétablir l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires et, le cas échéant, assurer la sécurité des occupants de l'immeuble.

« Le président du tribunal de grande instance peut également confier au mandataire une mission de médiation ou de négociation avec les parties en cause.

« Le président du tribunal de grande instance précise, dans son ordonnance, l'imputation des frais entre le syndicat des copropriétaires et le syndic, ou le partage des frais entre eux, dans les cas visés aux premier et deuxième alinéas de l'article 29-1 A. Dans le cas visé au troisième alinéa du même article, les frais sont supportés par les créanciers.

Textes en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

« Dans un délai de trois mois, renouvelable une fois, l'observateur adresse au président du tribunal de grande instance un rapport présentant l'analyse de la situation financière du syndicat et de l'état de l'immeuble ~~ainsi que les mesures de nature à permettre de redresser cette situation financière et d'améliorer l'état de l'immeuble.~~

« Le greffe ~~transmet copie du~~ rapport au syndic et au maire, ~~pour information de ce dernier.~~

« ~~Après avoir entendu le conseil syndical,~~ le syndic inscrit à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale ~~toutes les questions nécessaires à la mise en œuvre du rapport.~~

« ~~Un décret en Conseil d'État fixe les modalités d'application de cet article.~~ »

IV. — Le dernier alinéa de l'article 29-3 est ~~remplacé par les dispositions suivantes :~~

« Dans un délai de trois mois, renouvelable une fois par décision du président du tribunal de grande instance, le mandataire ad hoc adresse au président du tribunal de grande instance un rapport présentant l'analyse de la situation financière du syndicat des copropriétaires et de l'état de l'immeuble, les préconisations faites pour rétablir l'équilibre financier du syndicat et, le cas échéant, assurer la sécurité de l'immeuble, ainsi que, le cas échéant, les résultats de sa mission de médiation ou de négociation.

« Le greffe du tribunal de grande instance adresse ce rapport au syndic, au conseil syndical, au maire de la commune où est implanté l'immeuble, le cas échéant au président de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, ainsi qu'au représentant de l'Etat dans le département.

« Le syndic inscrit l'examen de ce rapport à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale. »

**Alinéa supprimé**

2° Le dernier alinéa de l'article 29-1 est ainsi rédigé :

**Textes en vigueur**

Art. 29-1. - .....

La décision désignant l'administrateur provisoire fixe la durée de sa mission. Le président du tribunal de grande instance peut à tout moment modifier la mission de l'administrateur provisoire, la prolonger ou y mettre fin à la demande de l'administrateur provisoire, d'un ou plusieurs copropriétaires, du procureur de la République ou d'office.

**Loi n°91-650 du 9 juillet 1991 portant réforme des procédures civiles d'exécution**

Art. 68. - Une autorisation préalable du juge n'est pas nécessaire lorsque le créancier se prévaut d'un titre exécutoire ou d'une décision de justice qui n'a pas encore force exécutoire. Il en est de même en cas de défaut de paiement d'une lettre de change acceptée, d'un billet à ordre, d'un chèque ou d'un loyer resté impayé dès lors qu'il résulte d'un contrat écrit de louage d'immeubles.

**Texte du projet de loi**

« La décision désignant l'administrateur provisoire fixe la durée de la mission, qui ne peut être inférieure à douze mois. ~~Lorsqu'~~aucun rapport mentionné à l'article ~~29-2~~ n'a été établi au cours de l'année précédente, l'administrateur rend, au plus tard à l'issue des six premiers mois de sa mission, un rapport intermédiaire présentant les mesures à adopter pour redresser la situation financière du syndicat. Le président du tribunal de grande instance peut à tout moment modifier la mission de l'administrateur provisoire, la prolonger ou y mettre fin à la demande de l'administrateur provisoire, d'un ou plusieurs copropriétaires, du ~~préfet~~ du département, du procureur de la République ou d'office. »

**Propositions de la Commission**

« La décision désignant l'administrateur provisoire fixe la durée de sa mission, qui ne peut être inférieure à douze mois. Si aucun rapport mentionné à l'article 29-1 A n'a été établi au cours de l'année précédente, l'administrateur rend, au plus tard à l'issue des six premiers mois de sa mission, un rapport intermédiaire présentant les mesures à adopter pour redresser la situation financière du syndicat. Le président du tribunal de grande instance peut, à tout moment, modifier la mission de l'administrateur provisoire, la prolonger ou y mettre fin à la demande de l'administrateur provisoire, d'un ou plusieurs copropriétaires, du représentant de l'Etat dans le département, du procureur de la République ou d'office. »

Article additionnel

A la fin de la seconde phrase de l'article 68 de la loi n° 91-650 du 9 juillet 1991 portant réforme des procédures civiles d'exécution, les mots : « ou d'un loyer resté impayé dès lors qu'il résulte d'un contrat écrit de louage d'immeubles » sont remplacés par les mots : « , d'un loyer resté impayé dès lors qu'il résulte d'un contrat écrit de louage d'immeubles ou des charges de copropriété exigibles à la date votée par l'assemblée générale des copropriétaires et restées impayées dans un délai de deux mois après commandement de payer ».

Article additionnel

L'article L. 132-3 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

**Textes en vigueur**

**Texte du projet de loi**

**Propositions de la Commission**

**Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis**

Art. 49. - Dans les huit 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.

« Si l'immeuble est soumis à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, la notification aux copropriétaires est valablement faite au seul syndicat des copropriétaires pris en la personne du syndic qui doit en informer dans les plus brefs délais l'ensemble des copropriétaires. »

Article additionnel

Au début de l'article 49 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, les mots : « Dans les huit ans suivant la promulgation de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, » sont supprimés.

**CHAPITRE II**

**CHAPITRE II**

**PROGRAMME NATIONAL DE  
REQUALIFICATION DES QUARTIERS  
ANCIENS DEGRADES**

**PROGRAMME NATIONAL DE  
REQUALIFICATION DES QUARTIERS  
ANCIENS DEGRADES**

Article 7

Article 7

**Textes en vigueur**

**Texte du projet de loi**

**Propositions de la Commission**

Le programme national de requalification des quartiers anciens dégradés vise à engager les actions nécessaires à la requalification des quartiers anciens les plus dégradés tout en développant une mixité des habitants et des activités dans ces quartiers et en améliorant significativement la performance énergétique des bâtiments. Le programme concerne les quartiers, dont la liste ~~sera~~ fixée par décret, présentant ~~une part~~ élevée d'habitat indigne et une situation économique et sociale des habitants particulièrement difficile.

Les actions de ce programme peuvent porter notamment sur :

- la requalification des îlots d'habitat dégradé à travers l'acquisition du foncier, le relogement des occupants et la revente du foncier nu ou bâti,

~~- le développement et la requalification de l'offre de logement et d'hébergement,~~

- la réhabilitation du parc privé existant,

- la lutte contre l'habitat indigne,

- l'aménagement des espaces et des équipements publics de proximité,

- la réorganisation ou la création d'activités économiques et commerciales,

- le relogement et l'accompagnement social des ménages en privilégiant leur maintien au sein du même quartier requalifié,

- et toute action concourant à la réussite ~~du programme~~, en particulier en matière d'études ou d'ingénierie.

Le programme national de requalification des quartiers anciens dégradés vise à engager les actions nécessaires à la requalification des quartiers anciens les plus dégradés tout en développant une mixité des habitants et des activités dans ces quartiers et en améliorant significativement la performance énergétique des bâtiments.

Le programme concerne les quartiers, dont la liste est fixée par décret, présentant soit une concentration élevée d'habitat indigne et une situation économique et sociale des habitants particulièrement difficile, soit une part élevée d'habitat dégradé vacant et un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements.

**Alinéa sans modification**

**Alinéa sans modification**

- la production de logements locatifs sociaux et de places d'hébergement ainsi que la diversification de l'offre immobilière.

**Alinéa sans modification**

- et toute action concourant à sa réussite, en particulier en matière d'études ou d'ingénierie.

Textes en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

Pour la période 2009-2016, le programme national prévoit l'aide à la réhabilitation de 60 000 logements privés et la production de 50 000 logements locatifs sociaux conventionnés dont 5 000 places d'hébergement ou de logement de transition. Il vise à réhabiliter 140 000 logements privés dégradés sur l'ensemble du territoire national sur huit ans.

Pour la période 2009-2016, le programme national prévoit la réhabilitation de 60 000 logements privés, dont au moins 20 000 devant faire l'objet d'un conventionnement, et la production de 30 000 logements locatifs sociaux, dont 5 000 places d'hébergement ou logements de transition.

Article 8

Article 8

**Loi n°2003-710 du 1 août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine**

I. - La loi n° 2003-710 du 1<sup>er</sup> août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine est ainsi modifiée :

~~I. - Il est ajouté, à l'article 10 de la loi n° 2003-710 du 1<sup>er</sup> août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, un septième alinéa ainsi rédigé :~~

1° Après l'article 10, il est inséré un article 10-1 ainsi rédigé :

~~« L'Agence nationale pour la rénovation urbaine est, en outre, chargée de contribuer à la mise en oeuvre du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés mentionnés à l'article 7 de loi n° ..... du ..... de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, en accordant des concours financiers aux collectivités territoriales, aux établissements publics de coopération intercommunale compétents et aux organismes publics ou privés, qui conduisent, selon les modalités visées au deuxième alinéa du présent article, les opérations concourant à la réalisation de ce programme. »~~

« Art. 10-1. - L'Agence nationale pour la rénovation urbaine contribue à la mise en oeuvre du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés mentionné à l'article 7 de loi n° ..... du ..... de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, en accordant des concours financiers aux collectivités territoriales, aux établissements publics de coopération intercommunale compétents et aux organismes publics ou privés qui conduisent les opérations concourant à la réalisation de ce programme. A cet effet, elle passe des conventions pluriannuelles avec les collectivités et organismes destinataires de ces concours. Son conseil d'administration peut fixer, en fonction du montant des concours financiers ou du coût de l'opération financée, des seuils au-dessous desquels il n'est pas conclu de convention. »

Art. 11. - .....

2° La première phrase du deuxième alinéa de l'article 11 est ainsi rédigée :

**Textes en vigueur**

Le représentant de l'Etat dans le département est le délégué territorial de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine. Le délégué territorial de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine peut subdéléguer ses compétences ou sa signature dans des conditions définies par décret.

.....

**Texte du projet de loi**

~~II. — L'Agence nationale de l'habitat contribue à la mise en oeuvre du programme national de requalification des quartiers anciens dégradé mentionné à l'article 7 de la loi n° ..... du ..... de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.→~~

III. - Un décret en Conseil d'État fixe les modalités d'utilisation du fonds d'intervention pour la sauvegarde de l'artisanat et du commerce pour les opérations inscrites dans les quartiers éligibles au programme national de requalification des quartiers anciens dégradés.

IV. - ~~Il est inséré un article L. 321-1-2 dans le code de la construction et de l'habitation :~~

~~« Art. L. 321-1-2. - L'Agence nationale de l'habitat, les collectivités territoriales et leurs établissements publics, et le cas échéant tout autre partenaire public ou privé peuvent créer, par voie de convention, des fonds locaux de réhabilitation de l'habitat privé regroupant leurs financements pour conduire les opérations concourant à la réalisation du programme mentionné à l'article 7 de la loi n° ..... du ..... de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.~~

**Propositions de la Commission**

« Dans la région, dans le département ou en Corse, le délégué territorial de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine est, respectivement, le représentant de l'Etat dans la région, le département ou la collectivité territoriale de Corse. »

**II. – Supprimé**

III. - Un décret en Conseil d'État fixe les modalités d'utilisation du fonds d'intervention pour les services, l'artisanat et le commerce pour les opérations inscrites dans les quartiers éligibles au programme national de requalification des quartiers anciens dégradés.

IV. - Après l'article L. 321-1-1 du code de la construction et de l'habitation, sont insérés deux articles L. 321-1-2 et L. 321-1-3 ainsi rédigés :

« Art. L. 321-1-2. - L'Agence nationale de l'habitat contribue à la mise en oeuvre des actions relatives à la réhabilitation du parc privé et à la lutte contre l'habitat indigne du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés mentionné à l'article 7 de la loi n° ..... du ..... de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.

« Art. L. 321-1-3. - L'Agence nationale de l'habitat, les collectivités territoriales et leurs établissements publics et, le cas échéant, tout autre organisme public ou privé peuvent créer, par convention, des fonds locaux de réhabilitation de l'habitat privé regroupant leurs financements pour conduire des opérations de réhabilitation de l'habitat privé.

<b>Textes en vigueur</b>	<b>Texte du projet de loi</b>	<b>Propositions de la Commission</b>
	<p><del>« Ces fonds sont gérés par les collectivités territoriales ou les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de politique locale de l'habitat ou par une personne morale de droit public ou privé qu'ils auront désignée pour conduire ces opérations.</del></p> <p><del>« Les modalités de création, de gestion, d'utilisation de ces fonds, les modalités de désignation de leur gestionnaire, ainsi que celles du contrôle exercé par l'État sur la gestion de ces fonds, sont fixées par décret.</del></p>	<p><u>« Cette convention désigne la collectivité territoriale ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat, responsable comptable et financier du fonds, chargé d'assurer l'instruction et le traitement des demandes et de prendre les décisions d'attribution des aides.</u></p> <p><u>« Elle peut déléguer, en contrepartie d'une rémunération, l'instruction et le traitement des demandes d'aides à un organisme public ou privé.</u></p> <p><u>« Les modalités de création, de gestion, d'utilisation de ces fonds et de contrôle exercé par l'Etat sur la gestion de ces fonds sont fixées par décret en Conseil d'Etat. »</u></p>
<b>Code de l'urbanisme</b>	<p>V. - Le titre II du livre III du code de l'urbanisme est ainsi modifié :</p> <p>1° L'article L. 321-1 est complété par un alinéa ainsi rédigé :</p> <p><del>« Lorsqu'ils procèdent à des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés, au sens de l'article 7 de la loi n° ..... du ..... de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, ces établissements publics peuvent gérer les fonds locaux de réhabilitation de l'habitat privé créés en application du IV de l'article 11 de cette loi. » ;</del></p>	<p>V. – <b>Alinéa sans modification</b></p> <p>1° <b>Alinéa sans modification</b></p> <p><u>« Les établissements publics mentionnés aux deuxième, troisième et quatrième alinéas peuvent se voir déléguer l'instruction et le traitement des demandes d'aides à la réhabilitation de l'habitat privé dans les conditions prévues à l'article L. 321-1-3 du code de la construction et de l'habitation. »</u></p> <p><u>1° bis Le premier alinéa de l'article L. 324-1 est complété par une phrase ainsi rédigée :</u></p> <p><u>« Ils peuvent se voir déléguer l'instruction et le traitement des demandes d'aides à la réhabilitation de l'habitat privé dans les conditions prévues à l'article L. 321-1-3 du code de la construction et de l'habitation. »</u></p>

**Textes en vigueur**

Art. 325-1. - .....

Il a pour objet de favoriser l'aménagement et la restructuration des espaces commerciaux et artisanaux dans les zones urbaines sensibles, mentionnées 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, et les territoires faisant l'objet d'un contrat de ville. A cette fin, il assure, après accord des conseils municipaux des communes ou des organes délibérants des établissements publics de coopération communale ou des syndicats mixtes visés à l'article L. 5711-1 du code général des collectivités territoriales concernés, la maîtrise d'ouvrage d'actions et d'opérations tendant à la création, l'extension, la transformation ou la reconversion de surfaces commerciales et artisanales situées dans ces zones. Il peut passer convention avec les communes, établissements publics ou syndicats mixtes concernés.

Art. 326-1. - Les établissements publics locaux de rénovation urbaine créés en application du présent chapitre sont des établissements publics locaux à caractère industriel et commercial. Ils sont compétents pour conduire, pour le compte exclusif de leurs membres, des opérations et actions de rénovation urbaine et de développement économique au sens de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine.

**Texte du projet de loi**

2° Au troisième alinéa de l'article L. 325-1, les mots : « contrat de ville » sont remplacés par le membre de phrase suivant : « contrat urbain de cohésion sociale ou inscrits au programme national de requalification des quartiers anciens dégradés mentionné à l'article 7 de la loi n° ... du ..... de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion. » ;

3° L'article L. 326-1 est complété par les mots suivants : « ~~et des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés, au sens de l'article 7 de loi n° ..... du ..... de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion. Lorsqu'ils procèdent à ces dernières opérations, ils peuvent gérer les fonds locaux de réhabilitation de l'habitat privé créés en application du IV de l'article 11 de cette loi.~~ ».

**Propositions de la Commission**

2° **Sans modification**

3° L'article L. 326-1 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Ils peuvent se voir déléguer l'instruction et le traitement des demandes d'aides à la réhabilitation de l'habitat privé dans les conditions prévues à l'article L. 321-1-3 du code de la construction et de l'habitation. »

Textes en vigueur —	Texte du projet de loi —	Propositions de la Commission —
<b>Code de la construction et de l'habitation</b>	<b>CHAPITRE III</b>  <b>MESURES EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT D'UNE OFFRE NOUVELLE DE LOGEMENTS</b>	<b>CHAPITRE III</b>  <b>MESURES EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT D'UNE OFFRE NOUVELLE DE LOGEMENTS</b>
	Article 9  I. - L'article L. 301-5-1 du code de la construction et de l'habitation est complété par deux alinéas ainsi rédigés :  « La convention ne peut pas être conclue ou renouvelée avec un établissement public de coopération intercommunale lorsque le représentant de l'État estime que les demandes motivées de modifications mentionnées au dernier alinéa de l'article L. 302-2 et l'avis émis par le comité régional de l'habitat sur le projet de programme local de l'habitat de l'établissement public de coopération intercommunale suivant la procédure mentionnée au quatrième alinéa de l'article L. 302-2 n'ont pas suffisamment été pris en compte par l'établissement public de coopération intercommunale.  « La convention <del>mentionnée au premier alinéa</del> peut être dénoncée par le représentant de l'État lorsque les résultats du bilan triennal d'exécution du programme local de l'habitat mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 302-3 sont manifestement insuffisants par rapport aux objectifs définis dans la convention. »  II. - L'article L. 302-1 du même code est ainsi modifié :	Article 9  I. - <b>Alinéa sans modification</b>  <b>Alinéa sans modification</b>  « La convention peut être dénoncée par le représentant de l'État lorsque les résultats du bilan triennal d'exécution du programme local de l'habitat mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 302-3 sont manifestement insuffisants par rapport aux objectifs définis dans la convention. »  II. - <b>Alinéa sans modification</b>

**Textes en vigueur**

Art. L. 302 -1 - .....

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, de l'accord collectif intercommunal défini à l'article L. 441-1-1 et du protocole d'occupation du patrimoine social des communes, quand ils existent.

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.

**Texte du projet de loi**

~~1° À la fin du cinquième alinéa, est ajoutée une phrase ainsi rédigée : « Il comprend, en tenant compte de la nécessité de modérer la consommation d'espace, des orientations relatives à l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements dans chacune des communes concernées et du lancement des opérations d'aménagement de compétence communautaire, à l'institution des servitudes mentionnées au b et au d de l'article L. 123-2 du code de l'urbanisme ainsi qu'à la mise en oeuvre des dispositions de l'article L. 127-1 du même code. » ;~~

**Propositions de la Commission**

1° Au troisième alinéa, les mots : « au moins égale à six ans » sont remplacés par les mots : « de six ans » ;

2° Le quatrième alinéa est ainsi rédigé :

« 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, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et des options d'aménagement déterminées par le schéma de cohérence territoriale ou le schéma de secteur lorsqu'ils existent, ainsi que du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées et, le cas échéant, de l'accord collectif intercommunal défini à l'article L. 441-1-1. » ;

3° Le cinquième alinéa est supprimé ;

**Textes en vigueur**

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. Ce diagnostic inclut un repérage des situations d'habitat indigne et des copropriétés dégradées.

Le programme local de l'habitat fait l'objet d'un programme d'actions détaillé par secteurs géographiques.

**Texte du projet de loi**

2° Le quatorzième alinéa est remplacé par un alinéa ainsi rédigé :

« Le programme local de l'habitat fait l'objet d'un programme d'actions détaillé par commune et, le cas échéant, par secteur géographique, avec indication de l'échéancier de réalisation des actions concernées. »

**Propositions de la Commission**

4° Dans la seconde phrase du sixième alinéa, après le mot : « indigne », sont insérés les mots : « , au sens du troisième alinéa de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, » ;

5° Le quatorzième alinéa est remplacé par cinq alinéas ainsi rédigés :

« Le programme local de l'habitat comprend un programme d'actions détaillé par commune et, le cas échéant, par secteur géographique, accompagné d'un échéancier prévisionnel de leur réalisation. Il indique pour chaque commune ou secteur :

« - le nombre et les types de logements à réaliser ;

« - les moyens, notamment fonciers, à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et principes fixés ;

« - l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements et du lancement d'opérations d'aménagement de compétence communautaire ;

« - les orientations relatives à l'application du b de l'article L. 123-2, des 15° et 16° de l'article L. 123-1 et de l'article L. 127-1 du code de l'urbanisme. » ;

6° L'avant-dernier alinéa est ainsi rédigé :

**Textes en vigueur**

A compter de la publication de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, un programme local de l'habitat est élaboré dans toutes les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, les communautés d'agglomération et les communautés urbaines. Son adoption intervient dans un délai de trois ans à compter de la même date.

.....

Art. L. 302-2. - Le représentant de l'Etat porte, dans un délai de trois mois, à la connaissance de l'établissement public de coopération intercommunale toutes informations utiles ainsi que les objectifs locaux à prendre en compte en matière de diversité de l'habitat et de répartition équilibrée des différents types de logements dans l'agglomération concernée.

L'établissement public de coopération intercommunale associe à l'élaboration du programme local de l'habitat l'Etat ainsi que toute autre personne morale qu'il juge utile.

**Texte du projet de loi**

III. - L'article L. 302-2 du même code est ainsi modifié :

1° ~~La fin du premier alinéa, après les mots : « toutes informations utiles » est ainsi rédigée : « , ainsi que les objectifs locaux à prendre en compte en matière de diversité de l'habitat, de répartition équilibrée des différents types de logements dans l'agglomération concernée, de renouvellement du parc immobilier et d'accroissement du nombre de logements et de places d'hébergement nécessaires, selon les critères définis au quatrième alinéa de l'article L. 302-1. » ;~~

**Propositions de la Commission**

« Un programme local de l'habitat est élaboré dans les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants, dans les communautés d'agglomération et dans les communautés urbaines. »

III. - **Alinéa sans modification**

1° Le premier alinéa est ainsi rédigé :

« Dans un délai de trois mois à compter de la transmission de la délibération engageant la procédure d'élaboration du programme local de l'habitat, le représentant de l'Etat porte à la connaissance de l'établissement public de coopération intercommunale toutes informations utiles ainsi que les objectifs locaux à prendre en compte, sur le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale, en matière de diversité de l'habitat, de répartition équilibrée des différents types de logements, de renouvellement du parc immobilier et d'accroissement du nombre de logements et de places d'hébergement nécessaires, selon les critères définis au quatrième alinéa de l'article L. 302-1. » ;

**Textes en vigueur**

Le projet de programme local de l'habitat, arrêté par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, est transmis aux communes et établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'urbanisme, qui disposent d'un délai de deux mois pour faire connaître leur avis.

Au vu de ces avis, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale délibère à nouveau sur le projet et le transmet au représentant de l'Etat. Celui-ci le soumet pour avis, dans un délai de deux mois, au comité régional de l'habitat.

Le représentant de l'Etat, s'il estime que le projet de programme local de l'habitat ne répond pas à l'objectif de répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, adresse, dans un délai d'un mois, des demandes motivées de modifications à l'établissement public de coopération intercommunale, qui en délibère. Cet établissement public adopte ensuite le programme local de l'habitat.

**Texte du projet de loi**

~~2° Dans le cinquième alinéa, après les mots : « de l'offre de logement » sont ajoutés les mots : « ainsi qu'à ceux de renouvellement du parc immobilier et d'accroissement du nombre de logements et de places d'hébergement nécessaires, » ;~~

3° Le dernier alinéa est remplacé par les 3 alinéas suivants ainsi rédigés :

« Le représentant de l'État, s'il estime que le projet de programme local de l'habitat ne répond pas à l'objectif de répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, adresse, dans un délai d'un mois, des demandes motivées de modifications à l'établissement public de coopération intercommunale, qui en délibère.

**Propositions de la Commission**

2° Au troisième alinéa, les mots : « compétents en matière d'urbanisme » sont remplacés par les mots : « compétents en matière de plan local d'urbanisme associés aux études préalables au projet ou à l'élaboration du projet » ;

**Alinéa supprimé**

3° Le dernier alinéa est remplacé par trois alinéas ainsi rédigés :

« Le représentant de l'État, s'il estime que le projet de programme local de l'habitat ne répond pas aux objectifs de répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, de renouvellement du parc immobilier et d'accroissement du nombre de logements et de places d'hébergement nécessaires, adresse, dans un délai d'un mois, des demandes motivées de modifications à l'établissement public de coopération intercommunale, qui en délibère.

**Textes en vigueur**

**Texte du projet de loi**

**Propositions de la Commission**

« En cas d'avis défavorable ou de réserves émises par le comité régional de l'habitat sur un projet de programme local de l'habitat, le représentant de l'État  ~~dans le département~~ peut adresser, dans un délai d'un mois suivant cet avis, des demandes motivées de modifications à l'établissement public de coopération intercommunale  ~~ou à la commune mentionnée à l'article L. 302-4-1 qui l'a élaboré.~~

« L'établissement public adopte le programme local de l'habitat. La délibération publiée approuvant le programme devient exécutoire deux mois après sa transmission  ~~au préfet.~~ Toutefois, si dans ce délai le  ~~préfet~~ notifie,  ~~par lettre motivée,~~ au président de l'établissement public de coopération intercommunale, les modifications mentionnées à l'alinéa précédent qu'il estime nécessaire d'apporter au programme,  ~~celui-ci est~~ exécutoire  ~~dès~~ publication et transmission au  ~~préfet~~ de la délibération apportant les modifications demandées. »

IV. - L'article L. 302-3 du même code est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Les établissements publics de coopération intercommunale  ~~et les communes mentionnées à l'article L. 302-4-1~~ communiquent pour avis au représentant de l'État et au comité régional de l'habitat un bilan sur la réalisation du programme local de l'habitat à l'issue de la première période triennale d'exécution du programme et à l'expiration de la période de six ans de validité du programme. »

V. - La section première du chapitre II du titre préliminaire du livre III du même code est complétée par un article L. 302-4-1 ainsi rédigé :

« En cas d'avis défavorable ou de réserves émises par le comité régional de l'habitat sur le projet de programme local de l'habitat, le représentant de l'État peut adresser, dans un délai d'un mois suivant cet avis, des demandes motivées de modifications à l'établissement public de coopération intercommunale, qui en délibère.

« L'établissement public adopte le programme local de l'habitat. La délibération publiée approuvant le programme devient exécutoire deux mois après sa transmission au représentant de l'Etat. Si, dans ce délai, le représentant de l'Etat notifie au président de l'établissement public de coopération intercommunale les modifications mentionnées aux deux alinéas précédents qu'il estime nécessaire d'apporter au programme, le programme local de l'habitat ne devient exécutoire qu'à compter de la publication et de la transmission au représentant de l'Etat de la délibération apportant les modifications demandées. »

IV. - **Alinéa sans modification**

« Les établissements publics de coopération intercommunale communiquent pour avis au représentant de l'État et au comité régional de l'habitat un bilan sur la réalisation du programme local de l'habitat à l'issue de la première période triennale d'exécution du programme et à l'expiration de la période de six ans de validité du programme. »

V. - **Alinéa sans modification**

**Textes en vigueur**

**Texte du projet de loi**

**Propositions de la Commission**

~~« Art. L. 302-4-1. - Les dispositions de l'article L. 302-1 sont applicables aux communes de plus de 30 000 habitants qui ne sont pas membres d'un des groupements de communes mentionnés à l'avant-dernier alinéa de cet article. Dans ces communes, le programme local de l'habitat est élaboré, en association avec l'État ainsi que toute personne morale qu'il juge utile, par le conseil municipal à la connaissance duquel le représentant de l'État dans le département porte les informations mentionnées au premier alinéa de l'article L. 302-2. Dans le cas prévu au dernier alinéa de cet article, les demandes motivées de modifications sont adressées à la commune. L'adoption du programme intervient dans un délai de deux ans à compter de la publication de la loi n° ... du ..... de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.~~

~~« Le conseil municipal délibère au moins une fois par an sur l'état de réalisation du programme local de l'habitat et son adaptation à l'évolution de la situation sociale ou démographique. Le programme local peut être modifié par le conseil municipal, le projet de modification étant transmis pour avis au représentant de l'État ainsi qu'aux personnes morales ayant été associées à son élaboration; leur avis étant réputé donné s'il n'est pas rendu dans un délai de deux mois à compter de la transmission du projet. »~~

« Art. L. 302-4-1. - Les articles L. 302-1, L. 302-2, L. 302-3 et L. 302-4 à l'exception de son deuxième alinéa sont applicables aux communes de plus de 20 000 habitants qui ne sont pas membres d'un établissement public de coopération intercommunale mentionné à l'avant-dernier alinéa de l'article L. 302-1. »

**Alinéa supprimé**

Textes en vigueur

Code de l'urbanisme

Art. L. 123-14. - .....

Le préfet met également en oeuvre la procédure prévue aux deux alinéas précédents lorsque, à l'issue du délai de trois ans mentionné au dernier alinéa de l'article L. 123-1, le plan local d'urbanisme n'a pas été rendu compatible avec les orientations d'un schéma de cohérence territoriale, d'un schéma de secteur, d'un schéma de mise en valeur de la mer, d'une charte de parc naturel régional ou de parc national, d'un plan de déplacements urbains ou d'un programme local de l'habitat.

Texte du projet de loi

~~VI. - Le dernier alinéa de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme est complété par la phrase suivante : « Ce délai est ramené à vingt quatre mois lorsque le plan local doit être rendu compatible avec un programme local de l'habitat. »~~

~~VII. - Dans le dernier alinéa de l'article L. 123-14 du code de l'urbanisme, les mots : « du délai de trois ans mentionné » sont remplacés par les mots : « des délais de trois ans ou de vingt quatre mois mentionnés ».~~

Propositions de la Commission

VI. - En application de l'avant-dernier alinéa de l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation, l'adoption du programme local de l'habitat intervient au plus tard le 13 juillet 2009 pour les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 50 000 habitants comprenant une commune de plus de 15 000 habitants, les communautés d'agglomération et les communautés urbaines. Cette adoption intervient dans un délai de deux ans à compter de la date de publication de la présente loi pour les communautés de communes compétentes en matière d'habitat dont la population est comprise entre 30 000 et 50 000 habitants et comprenant une commune de plus de 10 000 habitants.

VII. - Pour les communes mentionnées à l'article L. 302-4-1 du code de la construction et de l'habitation, l'adoption du programme local de l'habitat intervient dans un délai de deux ans à compter de la date de publication de la présente loi.

VIII. - La convention mentionnée à l'article L. 301-5-1 du code de la construction et de l'habitation conclue pour une durée de trois ans en application du XIII de l'article 61 de la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales peut, à la demande de l'établissement public de coopération intercommunale, être prorogée d'un an par avenant.

**Textes en vigueur**

**Texte du projet de loi**

**Propositions de la Commission**

Article additionnel

Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Le dernier alinéa de l'article L. 123-1 est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Ce délai est ramené à un an pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus dans un secteur de la commune par le programme local de l'habitat et nécessitant une modification du plan ».

2° Dans le d) de l'article L. 123-12, après les mots : « d'une directive territoriale d'aménagement, » sont insérés les mots : « d'un programme local de l'habitat, » ;

3° Le dernier alinéa de l'article L. 123-14 est remplacé par trois alinéas ainsi rédigés :

« Le préfet met également en oeuvre la procédure prévue aux deux alinéas précédents lorsque :

Art. L. 123-1. - .....

Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans.

Art. L. 123-12. - .....

d) Sont de nature à compromettre la réalisation d'une directive territoriale d'aménagement, d'un schéma de cohérence territoriale, d'un schéma de secteur ou d'un schéma de mise en valeur de la mer en cours d'établissement, le plan local d'urbanisme est exécutoire dès publication et transmission au préfet de la délibération approuvant les modifications demandées.

Art. L. 123-14. - .....

Le préfet met également en oeuvre la procédure prévue aux deux alinéas précédents lorsque, à l'issue du délai de trois ans mentionné au dernier alinéa de l'article L. 123-1, le plan local d'urbanisme n'a pas été rendu compatible avec les orientations d'un schéma de cohérence territoriale, d'un schéma de secteur, d'un schéma de mise en valeur de la mer, d'une charte de parc naturel régional ou de parc national, d'un plan de déplacements urbains ou d'un programme local de l'habitat.

**Textes en vigueur**

**Texte du projet de loi**

**Propositions de la Commission**

«- à l'issue du délai de trois ans mentionné dans la première phrase du dernier alinéa de l'article L. 123-1, le plan local d'urbanisme n'a pas été rendu compatible avec les orientations d'un schéma de cohérence territoriale, d'un schéma de secteur, d'un schéma de mise en valeur de la mer, d'une charte de parc naturel régional ou de parc national, d'un plan de déplacements urbains ou d'un programme local de l'habitat ;

«- à l'issue du délai d'un an mentionné dans la deuxième phrase du dernier alinéa de l'article L. 123-1, le plan local d'urbanisme n'a pas été rendu compatible avec la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus par le programme local de l'habitat et nécessitant une modification dudit plan ;

Article additionnel

Après le 14° de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« 15° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements d'une surface hors oeuvre nette supérieure à un seuil déterminé doivent comporter une proportion de logements d'une taille minimale qu'ils fixent ; »

Article additionnel

Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :

I.- Après le 14° de l'article L. 123-1, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

**Textes en vigueur**

**Texte du projet de loi**

**Propositions de la Commission**

Art. L. 123-2. - Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

.....  
d) A délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Art. L. 230-3. - .....  
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. Ce juge 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 juridictionnelle 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 au quatrième alinéa 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.

« 16° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. »

II.- Le d) de l'article L. 123-2 est abrogé.

III.- Le titre III du livre II est ainsi modifié :

1° Les quatrième et cinquième alinéas de l'article L. 230-3 sont supprimés ;

**Textes en vigueur**

Art. L. 230-4. - Dans le cas des terrains mentionnés aux a à c de 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.

Art. L. 230-4-1. - 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, à compter de l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa de l'article L. 230-3 ou, en cas de saisine du juge de l'expropriation, du délai de deux mois mentionné au quatrième alinéa du même article, si la commune, l'établissement public de coopération intercommunale ou les organismes mentionnés au cinquième alinéa du même article n'ont pas fait connaître leur décision d'acquiescer dans ces délais.

Art. L. 211-4. - Ce droit de préemption n'est pas applicable :

**Texte du projet de loi**

**Propositions de la Commission**

2° Dans la première phrase de l'article L. 230-4, les mots : « aux a à c de » sont remplacés par le mot : « à » ;

3° L'article L. 230-4-1 est abrogé.

Article additionnel

Le d) de l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

**Textes en vigueur**

d) A la cession de la totalité des parts d'une société civile immobilière, lorsque le patrimoine de cette société est constitué par une unité foncière, bâtie ou non, dont la cession serait soumise au droit de préemption.

Art. L. 213-1. - .....

Ne sont pas soumis au droit de préemption :

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 ;

**Code général des Impôts**

Art. 1607 bis - .....

Le produit de cette taxe est arrêté chaque année par l'établissement public foncier local dans la limite d'un plafond fixé à 20 euros par habitant situé dans son périmètre.

**Texte du projet de loi**

**Propositions de la Commission**

1° Le mot : « totalité » est remplacé par le mot : « majorité ».

2° Il a ajouté une phrase ainsi rédigée :

« Le présent alinéa ne s'applique pas aux sociétés civiles immobilières constituées exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus. »

Article additionnel

Après les mots : « l'aliénation » la fin du f) de l'article L. 213-1 est ainsi rédigée : « d'un terrain, bâti ou non bâti, affecté au logement ou destiné à être affecté à une opération ayant fait l'objet de la convention prévue au même article ».

Article additionnel

I- Le deuxième alinéa de l'article 1607 bis du code général des impôts est complété par deux phrases ainsi rédigées :

« Si cet établissement perçoit la taxe sur le même territoire qu'un établissement public visé aux troisième ou quatrième alinéas de l'article L. 321-1 du même code, ce plafond est fixé à 10 euros par habitant pour chaque établissement. Les établissements concernés peuvent toutefois, par convention, modifier ce plafond dans la limite d'un plafond global de 20 euros par habitant.

**Textes en vigueur**

—

Art. 1607 bis - .....  
A compter de l'année d'incorporation dans les rôles des résultats de la révision générale des évaluations cadastrales effectuée dans les conditions fixées par la loi n° 90-669 du 30 juillet 1990 relative à la révision générale des évaluations des immeubles retenus pour la détermination des bases des impôts directs locaux, les organismes d'habitations à loyer modéré sont exonérées de la taxe additionnelle au titre des locaux d'habitation et dépendances dont ils sont propriétaires et qui sont attribués sous conditions de ressources.

.....

**Texte du projet de loi**

—

**Propositions de la Commission**

—

II- La perte de recettes pour les établissements publics résultant du I ci-dessus est compensée par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

Article additionnel

I- Dans la première phrase du quatrième alinéa de l'article 1607 bis du code général des impôts, les mots : « A compter de l'année d'incorporation dans les rôles des résultats de la révision générale des évaluations cadastrales effectuée dans les conditions fixées par la loi n° 90-669 du 30 juillet 1990 relative à la révision générale des évaluations des immeubles retenus pour la détermination des bases des impôts directs locaux, » sont supprimés, et après les mots : « à loyer modéré » sont insérés les mots : « et les sociétés d'économie mixte ».

II- La perte de recettes pour les établissements publics résultant du I ci-dessus est compensée par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

**Textes en vigueur**

**Code de l'urbanisme**

Art. L. 240-1. - 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'un immeuble ou de droits sociaux donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble situé sur leur territoire et appartenant à l'Etat, à des sociétés dont il détient la majorité du capital, aux établissements publics visés à l'article 1er de la loi n° 97-135 du 13 février 1997 portant création de l'établissement public "Réseau ferré de France" en vue du renouveau du transport ferroviaire, à l'article 18 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs et à l'article 176 du code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure 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 du présent code ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation de telles actions ou opérations.

.....  
Art. L. 240-2. - .....

-à l'aliénation, par l'Etat, les établissements publics visés à l'article 1er de la loi n° 97-135 du 13 février 1997 précitée, à l'article 18 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 précitée et à l'article 176 du code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure, ou les établissements publics figurant sur la liste prévue à l'article L. 240-1, d'immeubles en vue de réaliser les opérations d'intérêt national mentionnées au deuxième alinéa du I de l'article 1er de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement ;

**Texte du projet de loi**

**Propositions de la Commission**

Article additionnel

I- Dans le premier alinéa de l'article L. 240-1 du code de l'urbanisme et dans le troisième alinéa de l'article L. 240-2, les mots : « et à l'article 176 du code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure » sont remplacés par les mots : « , à l'article 176 du code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure, à l'article 2 de l'ordonnance n° 59-151 du 7 janvier 1959 relative à l'organisation des transports de voyageurs dans la région parisienne et au deuxième alinéa de l'article L. 6147-1 du code de la santé publique » :

Textes en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

Code général des Impôts

Art. 1529. - .....

III. - La taxe est assise sur un montant égal aux deux tiers du prix de cession du terrain, défini à l'article 150 VA.

II- La perte de recettes pour les établissements publics résultant du I ci-dessus est compensée par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

Article additionnel

Dans le premier alinéa du III de l'article 1529 du code général des impôts, les mots : « aux deux tiers du prix de cession du terrain, défini à l'article 150 VA » sont remplacés par les mots : « au prix de cession diminué du prix d'acquisition stipulés dans les actes. En l'absence d'éléments de référence, la taxe est assise sur les deux tiers du prix de cession ».

Article 10

I. - L'article L. 123-1-1 du code de l'urbanisme est complété par les deux alinéas suivants :

~~« À l'échéance d'un délai de six mois suivant la publication de la loi n°... du ... de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion et pour une durée de trois ans, dans les zones urbaines délimitées par un plan local d'urbanisme ou un plan d'occupation des sols, un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol et au coefficient d'occupation des sols résultant d'un plan local d'urbanisme ou d'un plan d'occupation des sols est autorisé, dans la limite de 20 % pour chacune des règles concernées, afin de permettre exclusivement l'agrandissement de logements. En l'absence de coefficient d'occupation des sols, l'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface habitable supérieure de plus de 20 % à la surface habitable existante.~~

Article 10

I. - Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° L'article L. 123-1-1 est complété par trois alinéas ainsi rédigés :

« Le conseil municipal peut, par délibération motivée, déterminer des secteurs situés dans les zones urbaines délimitées par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol et au coefficient d'occupation des sols résultant de l'un de ces documents est autorisé. La délibération fixe pour chaque secteur ce dépassement, qui ne peut excéder 20 % pour chacune des règles concernées. En l'absence de coefficient d'occupation des sols, l'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface habitable supérieure de plus de 20 % à la surface habitable existante.

**Textes en vigueur**

—

**Code de l'Urbanisme**

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 de ce plan, un débat est organisé au sein du conseil municipal sur les résultats de l'application de ce 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 de ce plan dans les conditions prévues à l'article L. 123-13. Ce débat est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision.

**Texte du projet de loi**

—

~~« Les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables dans des périmètres délimités par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines. Elles ne sont pas non plus applicables dans les zone A, B et C des plans d'exposition au bruit mentionnés à l'article L. 147-3 et dans les zones mentionnées au 1° et 2° du II de l'article L. 562-1 du code de l'environnement. »~~

II. - L'article L. 127-1 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

**Propositions de la Commission**

—

« Le sixième alinéa n'est pas applicable dans les zones A, B et C des plans d'exposition au bruit mentionnées à l'article L. 147-4 du présent code et dans les zones mentionnées aux 1° et 2° du II de l'article L. 562-1 du code de l'environnement.

« Son application est exclusive de celle des articles L. 127-1 et L. 128-1 du présent code. »;

2° A la deuxième phrase de l'article L. 123-12-1, après les mots : « sur l'opportunité » sont insérés les mots : « d'une application des deux derniers alinéas de l'article L. 123-1-1 et ».

II. - **Alinéa sans modification**

<b>Textes en vigueur</b>	<b>Texte du projet de loi</b>	<b>Propositions de la Commission</b>
<p>Art. L. 127-1. - Le dépassement de la norme résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols est autorisé, dans la limite de 20 p. 100 de ladite norme et dans le respect des autres règles du plan d'occupation des sols, sous réserve :</p> <p>- d'une part, que la partie de la construction en dépassement ait la destination de logements à usage locatif bénéficiant d'un concours financier de l'Etat au sens du 3° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation ou, dans les départements d'outre-mer, la destination de logements locatifs sociaux bénéficiant pour leur construction d'un concours financier de l'Etat ;</p> <p>- et, d'autre part, que le coût foncier imputé à ces logements locatifs sociaux n'excède pas un montant fixé par décret en Conseil d'Etat selon les zones géographiques.</p> <p>La partie de la construction en dépassement n'est pas assujettie au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité.</p> <p>La mise en oeuvre du permis de construire est subordonnée à l'obtention de la décision d'octroi du concours financier de l'Etat et au respect des conditions de cette dernière. Copie de cette décision doit être notifiée, avant l'ouverture du chantier, à l'autorité compétente en matière de permis de construire.</p>	<p>« Le conseil municipal peut, par délibération motivée, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'économie générale du plan d'occupation des sols ou du projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme, délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du coefficient d'occupation des sols. La délibération fixe pour chaque secteur cette majoration qui ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, la majoration ne peut être supérieure au taux des logements locatifs sociaux du programme de construction, ce taux étant égal au rapport entre le nombre des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation de l'opération et le nombre total des logements de l'opération.</p> <p>« La partie de la construction en dépassement n'est pas assujettie au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité. »</p>	<p>« Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération. »</p> <p><b>Alinéa sans modification</b></p>
<p>Art. L. 127-2. - Les dispositions de l'article L. 127-1 sont rendues applicables dans la commune par décision de son conseil municipal.</p>	<p>III. - L'article L. 127-2 du même code est supprimé.</p> <p>IV. - <del>Après l'article L. 123-1-3 du code de l'urbanisme, il est créé un article L. 123-1-4 ainsi rédigé :</del></p>	<p>III. - <b>Sans modification</b></p> <p>IV. - <u>Après l'article L. 128-2 du même code, il est inséré un article L. 128-3 ainsi rédigé :</u></p>

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p align="center"><b>Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement</b></p>	<p align="center"><del>« Art. L. 123-1-4. —</del> L'application des dispositions relatives au dépassement et à la majoration du coefficient d'occupation des sols de l'un des articles L. 123-1-1, L. 127-1 et L. 128-1 est exclusive de l'application des dispositions prévues aux deux autres articles. »</p>	<p align="center">« Art. L. 128-3.- L'application combinée des articles 127-1 et L. 128-1 ne peut entraîner de majoration du coefficient d'occupation des sols supérieure à 50 %. »</p>
	<p align="center">Article 11</p>	<p align="center">Article 11</p>
	<p align="center">I. - L'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement est ainsi modifié :</p>	<p align="center"><b>I. - Alinéa sans modification</b></p>
<p>Article premier - I. - La réalisation de logements sur des biens immeubles appartenant à l'Etat 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, par l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation ou par le programme local de l'habitat lorsqu'il existe sur le territoire concerné.</p>	<p>1° Dans le I, après les mots : « établissements publics », <del>sont insérés</del> les mots : « ou à des sociétés dont il détient la majorité du capital » ;</p>	<p>1° Dans le <u>premier alinéa du I</u>, les mots : « <u>appartenant à l'Etat ou à ses établissements publics ou cédés par eux</u> » sont remplacés par les mots : « <u>appartenant à l'Etat, à ses établissements publics, à des sociétés dont il détient la majorité du capital ou cédés par eux</u> ».</p>
<p>A cet effet, des décrets peuvent, jusqu'au 1er janvier 2010, délimiter des périmètres dans lesquels les opérations mentionnées au premier alinéa ont les effets d'opérations d'intérêt national au sens de l'article L. 121-2 du code de l'urbanisme. Ils tiennent compte de l'économie générale des projets d'aménagement et de développement durable des schémas de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, des plans locaux d'urbanisme déjà approuvés.</p> <p>.....</p>	<p>2° Dans le I, après les mots : « des périmètres », sont insérés les mots : « , pouvant comprendre des immeubles appartenant à d'autres personnes publiques ou privées lorsque ceux-ci sont indispensables à la réalisation de l'opération, ».</p>	<p align="center"><b>2° Sans modification</b></p>

Textes en vigueur

Code de l'urbanisme

Art. L. 300-6. - L'Etat et ses établissements publics, 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 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, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme.

Texte du projet de loi

II. - ~~Dans~~ l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme, ~~après~~ les mots : « au sens du présent livre » sont ajoutés les mots : « ou de la réalisation d'un programme de construction. »

Article 12

I. - ~~Les articles L. 332-9 et L. 332-10 du code de l'urbanisme sont ainsi rédigés :~~

Propositions de la Commission

...- Dans le g) de l'article L. 213-1 du code de l'urbanisme, les mots : « ou ses établissements publics » sont remplacés par les mots : « , ses établissements publics ou des sociétés dont il détient la majorité du capital ».

II.- L'article L. 300-6 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Dans la première phrase, les mots : « ainsi que les établissements publics d'aménagement créés en application de l'article L. 321-1 » sont supprimés et après les mots : « au sens du présent livre » sont ajoutés les mots : « ou de la réalisation d'un programme de construction » ;

2° Dans la seconde phrase, les mots : « , une région ou un établissement public d'aménagement » sont remplacés par les mots : « ou une région ».

Article 12

« I- Après l'article L. 332-11-2 du code de l'urbanisme sont insérés deux articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 ainsi rédigés :

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p>Art. L. 332-9. - Dans les secteurs de la commune où un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé par le conseil municipal, il peut être mis à la charge des constructeurs tout ou partie du coût des équipements publics réalisés pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le secteur concerné. Lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins peut être mise à la charge des constructeurs. Lorsqu'un équipement doit être réalisé pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans plusieurs opérations successives devant faire l'objet de zones d'aménagement concerté ou de programmes d'aménagement d'ensemble, la répartition du coût de ces équipements entre différentes opérations peut être prévue dès la première, à l'initiative de l'autorité publique qui approuve l'opération.</p> <p>Dans les communes où la taxe locale d'équipement est instituée, les constructions édifiées dans ces secteurs sont exclues du champ d'application de la taxe.</p> <p>Le conseil municipal détermine le secteur d'aménagement, la nature, le coût et le délai prévus pour la réalisation du programme d'équipements publics. Il fixe, en outre, la part des dépenses de réalisation de ce programme qui est à la charge des constructeurs, ainsi que les critères de répartition de celle-ci entre les différentes catégories de constructions. Sa délibération fait l'objet d'un affichage en mairie. Une copie de cette délibération est jointe à toute délivrance de certificat d'urbanisme.</p>	<p>« Art. L. 332-9. - Dans les zones urbaines et les zones à urbaniser des plans locaux d'urbanisme ou des documents d'urbanisme en tenant lieu, lorsqu'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction nécessitent la réalisation d'équipements autres que les équipements propres mentionnés à l'article L. 332-15, le ou les propriétaires des terrains, le ou les aménageurs, le ou les constructeurs peuvent conclure avec la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme une convention de projet urbain partenarial prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements.</p> <p><del>« Cette convention ne peut porter que sur les équipements publics réalisés pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre fixé par la convention. Lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins peut être prise en charge par les propriétaires fonciers, les aménageurs ou les constructeurs.</del></p> <p>« La convention fixe les délais de paiement. La participation peut être acquittée sous forme de contribution financière ou d'apports de terrains.</p>	<p>« Art. L. 332-9. - Dans les zones urbaines et les zones à urbaniser des plans locaux d'urbanisme ou des documents d'urbanisme en tenant lieu, <u>les secteurs constructibles délimités par des cartes communales et, en l'absence de document d'urbanisme, les parties actuellement urbanisées des communes,</u> lorsqu'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction nécessitent la réalisation d'équipements autres que les équipements propres mentionnés à l'article L. 332-15, le ou les propriétaires des terrains, le ou les aménageurs, le ou les constructeurs peuvent conclure avec la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme une convention de projet urbain partenarial prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements.</p> <p><u>« Seuls peuvent être mis à la charge des propriétaires fonciers, des aménageurs ou des constructeurs le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre fixé par la convention ou, lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci.</u></p> <p>« La convention fixe les délais de paiement. La participation peut être acquittée sous forme de contribution financière ou d'apports de terrains <u>bâti</u> ou non bâti.</p>

**Textes en vigueur**

Sont exonérées de la participation prévue au présent article les constructions édifiées dans une zone d'aménagement concerté lorsque leur terrain d'assiette a fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone ou d'une convention par laquelle le propriétaire du terrain s'engage à participer à la réalisation de ladite zone.

Art. L. 332-10. - La participation prévue à l'article précédent est exigée sous forme de contribution financière ou, en accord avec le demandeur de l'autorisation, sous forme d'exécution de travaux ou d'apports de terrains, y compris au cas où le constructeur est une personne publique.

La mise en recouvrement de la participation sous forme de contribution financière se fait dans les délais fixés par l'autorité qui délivre l'autorisation de construire. Ces délais ne peuvent être décomptés qu'à partir du commencement des travaux qui ont fait l'objet de l'autorisation.

Art. L. 311-4. - .....

Lorsqu'un équipement doit être réalisé. pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans plusieurs opérations successives devant faire l'objet de zones d'aménagement concerté ou de programmes d'aménagement d'ensemble, la répartition du coût de cet équipement entre différentes opérations peut être prévue dès la première, à l'initiative de l'autorité publique qui approuve l'opération.

.....  
Art. L. 332-11. - Lorsque le programme d'aménagement d'ensemble fait l'objet d'une modification substantielle, le conseil municipal peut, pour les autorisations à venir, réviser le régime de la participation dans les conditions prévues à l'article L. 332-9.

**Texte du projet de loi**

« Art. L. 332-10. - Dans les communes où la taxe locale d'équipement a été instituée, les constructions édifiées dans le périmètre délimité par une convention prévue à l'article L. 332-9, sont exclues du champ d'application de cette taxe, pendant un délai fixé par la convention qui ne peut excéder dix ans. »

II. - ~~L'article L.332-11 du code de l'urbanisme est abrogé.~~

**Propositions de la Commission**

« Art. L. 332-10. - **Sans modification**

II. - Dans le troisième alinéa de l'article L. 311-4, après les mots : « zones d'aménagement concerté » sont insérés les mots : « , de conventions de projet urbain partenarial, » et dans le cinquième alinéa de l'article L. 332-11-1 du même code, après les mots : « créée en application de l'article L. 311-1 » sont insérés les mots : « , d'une convention de projet urbain partenarial. »

**Textes en vigueur**

Si les équipements publics annoncés n'ont pas été réalisés dans le délai fixé par la délibération instituant ou modifiant la participation, la restitution des sommes éventuellement versées ou de celles qui correspondent au coût des prestations fournies peut être demandée par les bénéficiaires des autorisations de construire. Dans les communes où la taxe locale d'équipement est instituée, la taxe est alors rétablie de plein droit dans le secteur concerné et la restitution de ces sommes peut être demandée par les bénéficiaires des autorisations de construire pour la part excédant le montant de la taxe locale d'équipement qui aurait été exigible en l'absence de la délibération prévue à l'article L. 332-9. Les sommes à rembourser portent intérêt au taux légal.

Lorsque les bénéficiaires d'autorisations de construire mentionnées ci-dessus sont des lotisseurs ou des associations foncières urbaines de remembrement autorisées ou constituées d'office, les sommes définies à l'alinéa précédent peuvent être réclamées par les constructeurs qui en auront définitivement supporté la charge.

**Texte du projet de loi**

Article 13

À l'article L. 123-5 du code de l'urbanisme est ~~ajouté un quatrième~~ alinéa ainsi rédigé :

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'État, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité d'un logement existant aux personnes handicapées. »

**Propositions de la Commission**

Article 13

Après le quatrième alinéa de l'article L. 123-5 du code de l'urbanisme, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'État, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité aux personnes handicapées d'un logement existant. »

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p style="text-align: center;">—</p> <p><b>Loi n° 2003-710 du 1<sup>er</sup> août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine</b></p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p>Article 14</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p>Article 14</p>
<p>Art. 14. - Lorsque l'Agence nationale pour la rénovation urbaine finance la construction, l'acquisition, suivie ou non de travaux d'amélioration, de logements locatifs sociaux et la réhabilitation de logements locatifs sociaux existants, les subventions qu'elle accorde sont soumises aux mêmes conditions que les aides de l'Etat, notamment celles prévues au livre III du code de la construction et de l'habitation. Elle peut toutefois, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, majorer les subventions, en modifier l'assiette ou les conditions de versement. Les subventions accordées par l'agence à ce titre sont assimilées, dans les conditions définies par décret en Conseil d'Etat, aux aides de l'Etat pour l'octroi des prêts et pour l'application de l'article L. 351-2 du même code.</p> <p>.....</p>	<p>Au premier alinéa de l'article 14 de la loi n° 2003-710 du 1<sup>er</sup> août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, après les mots : « logements locatifs sociaux et » sont insérés les mots : « <del>de structures d'hébergement, d'établissements de logements de transition, de logements-foyers ou de résidences hôtelières à vocation sociale mentionnés au III de l'article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation</del> ainsi que ».</p>	<p>Au premier alinéa de l'article 14 de la loi n° 2003-710 du 1<sup>er</sup> août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, après les mots : « logements locatifs sociaux et » sont insérés les mots : « <u>de structures d'hébergement, d'établissements ou logements de transition, de logements-foyers ou de résidences hôtelières à vocation sociale</u> ainsi que ».</p>
<p><b>Code général des impôts</b></p>	<p>Article 15</p>	<p>Article 15</p>
<p>Art. 31. - I. Les charges de la propriété déductibles pour la détermination du revenu net comprennent :</p>	<p>I. - Le h du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts est complété par l'alinéa suivant :</p>	<p>I. - Le h du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts est complété par <u>un alinéa ainsi rédigé</u> :</p>
<p>1° Pour les propriétés urbaines :</p> <p>.....</p>		

**Textes en vigueur**

h) Pour les logements situés en France, acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement à compter du 3 avril 2003, et à la demande du contribuable, une déduction au titre de l'amortissement égale à 6 % du prix d'acquisition du logement pour les sept premières années et à 4 % de ce prix pour les deux années suivantes. La période d'amortissement a pour point de départ le premier jour du mois de l'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure.

La déduction au titre de l'amortissement est applicable, dans les mêmes conditions, aux logements que le contribuable fait construire et qui ont fait l'objet, à compter du 3 avril 2003, de la déclaration d'ouverture de chantier prévue à l'article R. 421-40 du code de l'urbanisme. Il en est de même des locaux affectés à un usage autre que l'habitation acquis à compter du 3 avril 2003 et que le contribuable transforme en logements, ainsi que des logements acquis à compter du 3 avril 2003 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'acquies des performances techniques voisines de celles des logements neufs. Dans ces cas, la déduction au titre de l'amortissement est calculée sur le prix d'acquisition des locaux augmenté du montant des travaux de transformation ou de réhabilitation. La période d'amortissement a pour point de départ le premier jour du mois de l'achèvement de ces travaux.

**Texte du projet de loi**

**Propositions de la Commission**

**Textes en vigueur**

Le bénéfice de la déduction est subordonné à une option qui doit être exercée lors du dépôt de la déclaration des revenus de l'année d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure. Cette option est irrévocable pour le logement considéré et comporte l'engagement du propriétaire de louer le logement nu pendant au moins neuf ans à usage d'habitation principale à une personne autre qu'un membre de son foyer fiscal. Cette location doit prendre effet dans les douze mois qui suivent la date d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure. Cet engagement prévoit, en outre, que le loyer ne doit pas excéder un plafond fixé par décret. La location du logement consentie à un organisme public ou privé qui le donne en sous-location nue à usage d'habitation principale à une personne autre que le propriétaire du logement, son conjoint ou les membres de son foyer fiscal, ne fait pas obstacle au bénéfice de la déduction, à la condition que cet organisme ne fournisse aucune prestation hôtelière ou parahôtelière.

A l'issue de la période couverte par l'engagement de location, et sous réserve que les conditions de loyer et de ressources soient remplies, le propriétaire peut bénéficier de la déduction prévue au j, qu'il y ait ou non changement de titulaire du bail.

La déduction au titre de l'amortissement n'est pas applicable aux revenus des immeubles dont le droit de propriété est démembre. Toutefois, lorsque le transfert de la propriété du bien ou le démembrement de ce droit résulte du décès de l'un des époux soumis à imposition commune, le conjoint survivant attributaire du bien ou titulaire de son usufruit peut demander la reprise à son profit, dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités, du dispositif prévu au présent h pour la période restant à courir à la date du décès.

**Texte du projet de loi**

**Propositions de la Commission**

**Textes en vigueur**

Lorsque l'option est exercée, les dispositions du b ne sont pas applicables, mais les droits suivants sont ouverts :

1. Les dépenses de reconstruction et d'agrandissement ouvrent droit à une déduction, au titre de l'amortissement, égale à 6 % du montant des dépenses pour les sept premières années et à 4 % de ce montant pour les deux années suivantes. Le propriétaire doit s'engager à louer le logement dans les conditions prévues au troisième alinéa pendant une nouvelle durée de neuf ans. A l'issue de la période couverte par l'engagement de location, et sous réserve que les conditions de loyer et de ressources soient remplies, le propriétaire peut bénéficier de la déduction prévue au j, qu'il y ait ou non changement de titulaire du bail.

2. Les dépenses d'amélioration ouvrent droit à une déduction, au titre de l'amortissement, égale à 10 % du montant de la dépense pendant dix ans.

La période d'amortissement a pour point de départ le premier jour du mois d'achèvement des travaux.

Les dispositions du présent h s'appliquent dans les mêmes conditions lorsque l'immeuble est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés autre qu'une société civile de placement immobilier, à la condition que le porteur de parts s'engage à conserver la totalité de ses titres jusqu'à l'expiration de la durée de neuf ans mentionnée au troisième alinéa et au 1.

**Texte du projet de loi**

**Propositions de la Commission**

**Textes en vigueur**

—

Si un logement dont la société est propriétaire est loué à l'un des associés ou à un membre du foyer fiscal d'un associé, ce dernier ne peut pas bénéficier de la déduction au titre de l'amortissement. En outre, la déduction au titre de l'amortissement n'est pas applicable aux revenus des titres dont le droit de propriété est démembré. Toutefois, lorsque le transfert de la propriété des titres ou le démembrement de ce droit résulte du décès de l'un des époux soumis à imposition commune, le conjoint survivant attributaire des titres ou titulaire de leur usufruit peut demander la reprise à son profit, dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités, du dispositif prévu au présent h pour la période restant à courir à la date du décès.

Le revenu net foncier de l'année au cours de laquelle l'un des engagements définis au présent h n'est pas respecté est majoré du montant des amortissements déduits. Pour son imposition, la fraction du revenu net foncier correspondant à cette majoration est divisée par le nombre d'années civiles pendant lesquelles l'amortissement a été déduit ; le résultat est ajouté au revenu global net de l'année de la rupture de l'engagement et l'impôt correspondant est égal au produit de la cotisation supplémentaire ainsi obtenue par le nombre d'années utilisé pour déterminer le quotient. 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 majoration ne s'applique pas.

**Texte du projet de loi**

**Propositions de la Commission**

**Textes en vigueur**

—

Pour un même logement, les dispositions du présent h sont exclusives de l'application des dispositions du troisième alinéa du 3° du I de l'article 156 et des articles 199 undecies ou 199 undecies A. Elles ne s'appliquent pas aux monuments classés monuments historiques, inscrits à l'inventaire supplémentaire ou ayant fait l'objet d'un agrément ministériel ou ayant reçu le label délivré par la Fondation du patrimoine, mentionnés au premier alinéa du 3° du I de l'article 156.

**Texte du projet de loi**

—

~~« Pour les acquisitions ayant fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire à compter du lendemain de la date de la publication au Journal Officiel de la République française de l'arrêté de classement des communes par zone pris en application de la loi n° ..... du ..... de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion et pour les constructions de logements par le contribuable ayant fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire à compter de cette date, les dispositions du présent h s'appliquent aux logements situés dans des communes classées parmi les zones du territoire définies par décret, dans lesquelles le marché immobilier présente des tensions. Le classement des communes par zone est établi par arrêté du ministre chargé du budget et du ministre chargé du logement et est révisé au moins tous les trois ans. »~~

**Propositions de la Commission**

—

« Le présent h s'applique aux logements situés dans des communes classées dans des zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements. Un arrêté des ministres chargés du budget et du logement, révisé au moins tous les trois ans, établit le classement des communes par zone. »

I bis. - Le I du présent article s'applique aux acquisitions et constructions de logements ayant fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire à compter du lendemain de la date de la publication de l'arrêté pris en application du même I.

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>k) Une déduction fixée à 26 % des revenus bruts, pour les logements situés en zone de revitalisation rurale, lorsque l'option prévue au h est exercée.</p> <p>.....</p>	<p><del>II. — Le k du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts est abrogé pour les acquisitions ayant fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire à compter du lendemain de la date de publication au Journal Officiel de la République française de l'arrêté de classement des communes par zone pris en application de la loi n° ..... du ..... de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion et pour les constructions de logements par le contribuable ayant fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire à compter de cette date.</del></p>	<p>II. - <b>Supprimé</b></p>
<p>Art. 278 sexies. - I. La taxe sur la valeur ajoutée est perçue au taux réduit de 5,5 p. 100 en ce qui concerne :</p> <p>.....</p>	<p>Article 16</p> <p>I. - Le 3 octies du I de l'article 278 sexies du code général des impôts est complété par un alinéa ainsi rédigé :</p>	<p>Article 16</p> <p>I. – <b>Sans modification</b></p>
<p>3 octies Les ventes de terrains à bâtir et de droit au bail à construction, en vue de l'acquisition de logements neufs à titre de première résidence principale dans le cadre d'une opération d'accession à la propriété assortie d'une acquisition différée du terrain, dans les conditions mentionnées au quinzième alinéa du c du 1 du 7° de l'article 257.</p>		

**Textes en vigueur**

**Texte du projet de loi**

**Propositions de la Commission**

« Le taux réduit de 5,5 % s'applique également, dans des conditions fixées par décret, aux ventes de logements neufs destinés à être affectés à l'habitation principale de personnes physiques, si ces personnes accèdent pour la première fois à la propriété au sens du I de l'article 244 quater J, si elles bénéficient d'une aide à l'accession sociale à la propriété attribuée par une ou plusieurs collectivités territoriales ou un groupement de collectivités territoriales du lieu d'implantation du logement, si la somme des revenus fiscaux de référence, au sens du 1° du IV de l'article 1417, des personnes destinées à occuper ce logement ne dépasse pas les plafonds de ressources prévus pour les titulaires de contrat de location-accession mentionnés au dixième alinéa du c du 1 du 7° de l'article 257 et si ces personnes bénéficient d'un prêt à remboursement différé octroyé par un organisme associé collecteur de l'Union d'économie sociale du logement mentionné à l'article L. 313-18 du code de la construction et de l'habitation. ».

**Textes en vigueur**

Art. 284. - I.....

II. - Toute personne qui s'est livré à elle-même, a acquis ou s'est fait apporter des terrains à bâtir, des logements, le droit au bail à construction, ou des droits immobiliers démembrés de logements au taux prévu aux 2, 3, 3 bis, 3 ter, 3 quater, 3 quinquies, 3 sexies, 3 septies, 3 octies, 5 ou 7 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 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 dixième alinéa du c du 1 du 7° de l'article 257 ou de terrains à bâtir, ainsi que du droit au bail à construction dans le cadre d'une opération d'accession à la propriété assortie d'une acquisition différée du terrain, pour les logements neufs mentionnés au quinzième alinéa du c du 1 du 7° de l'article 257.

**Texte du projet de loi**

II. - La dernière phrase du II de l'article 284 du même code est complétée par les mots : « , ou de logements mentionnés au deuxième alinéa du 3 octies du I de l'article 278 sexies ».

**Propositions de la Commission**

**II. – Sans modification**

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p>Art. 278 sexies. - I. La taxe sur la valeur ajoutée est perçue au taux réduit de 5,5 p. 100 en ce qui concerne :</p> <p>.....</p>	<p>III. - Le 3 octies et le 6 du I de l'article 278 sexies du <del>même</del> code <del>sont complétés par une phrase ainsi rédigée</del> : « Le prix de vente ne <del>doit pas</del> excéder le plafond prévu pour les opérations mentionnées au 3 ter du I de <del>l'article 278 sexies du code général des impôts</del>. »</p>	<p>III. - Le prix de vente <u>des logements visés aux 3 octies et 6 du I de l'article 278 sexies du code général des impôts</u> ne <u>peut excéder les plafonds prévus</u> pour les opérations mentionnées au 3 ter du I <u>du même</u> article.</p>
<p>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 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<sup>er</sup> août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine ou entièrement situés à une distance de moins de 500 mètres de la limite de ces quartiers.</p> <p>.....</p>	<p>IV. - Les dispositions des I et II sont applicables aux opérations engagées, définies par décret, à compter de la date de publication de la loi n° ..... du ..... de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, et jusqu'au 31 décembre 2010.</p>	<p><u>III bis. - Le III du présent article est applicable aux logements ayant fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire à compter du lendemain de la date de publication de la présente loi.</u></p>
<p><b>Loi 2007-1824 du 25 décembre 2007 de finances rectificative pour 2007</b></p>		<p><b>IV. – Sans modification</b></p>
<p>Art. 33 . - .....</p>		<p><u>V. - Au V de l'article 33 de la loi n° 2007-1824 du 25 décembre 2007 de finances rectificative pour 2007, la date : « 31 décembre 2009 » est remplacée par la date : « 31 décembre 2010 ».</u></p>
<p>V. - Les I à IV sont applicables aux opérations engagées du 1er janvier 2008 jusqu'au 31 décembre 2009.</p>		

**Textes en vigueur**

—

**Code de la construction et de l'habitation**

Art. L. 302-5. - Les dispositions de la présente section s'appliquent aux communes dont la population est au moins égale à 1 500 habitants en Ile-de-France et 3 500 habitants dans les autres régions qui sont comprises, au sens du recensement général de la population, dans une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, et dans lesquelles le nombre total de logements locatifs sociaux représente, au 1er janvier de l'année précédente, moins de 20 % des résidences principales. En sont exemptées les communes comprises dans une agglomération dont le nombre d'habitants a décru entre les deux derniers recensements de la population et qui appartiennent à une communauté urbaine, une communauté d'agglomération ou une communauté de communes compétentes en matière de programme local de l'habitat, dès lors que celui-ci a été adopté.

**Texte du projet de loi**

—

Article 17

~~Avant le dernier alinéa de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, sont ajoutés six alinéas ainsi rédigés :~~

**Propositions de la Commission**

—

VI. - La perte de recettes pour l'Etat résultant de la prolongation en 2010 du taux réduit de TVA au bénéfice des ventes visées au premier alinéa du 3<sup>o</sup>cties du I de l'article 278 sexies du code général des impôts prévue au V du présent article 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 17

**Supprimé**

**Textes en vigueur**

—

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2008, ces dispositions s'appliquent également, dans les conditions prévues au premier alinéa, aux communes membres d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, dont la population est au moins égale à 1 500 habitants en Ile-de-France et à 3 500 habitants dans les autres régions et dans lesquelles le nombre total de logements locatifs sociaux représente, au 1er janvier de l'année précédente, moins de 20 % des résidences principales. Le prélèvement prévu à l'article L. 302-7 est opéré à compter du 1er janvier 2014.

Les dispositions de la présente section ne sont pas applicables aux communes dont plus de la moitié du territoire urbanisé est soumis à une inconstructibilité résultant d'une zone A, B ou C d'un plan d'exposition au bruit approuvé en application de l'article L. 147-1 du code de l'urbanisme ou d'une servitude de protection instituée en application des articles L. 515-8 à L. 515-11 du code de l'environnement.

Les logements locatifs sociaux retenus pour l'application du présent article sont :

1° Les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré, à l'exception, en métropole, de ceux construits, ou acquis et améliorés à compter du 5 janvier 1977 et ne faisant pas l'objet d'une convention définie à l'article L. 351-2 ;

2° Les autres logements conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2 et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources ;

**Texte du projet de loi**

**Propositions de la Commission**

**Textes en vigueur**

3° Les logements appartenant aux sociétés d'économie mixte des départements d'outre-mer, les logements appartenant à l'Entreprise minière et chimique et aux sociétés à participation majoritaire de l'Entreprise minière et chimique, les logements appartenant aux houillères de bassin, aux sociétés à participation majoritaire des houillères de bassin ainsi qu'aux sociétés à participation majoritaire des Charbonnages de France et à l'établissement public de gestion immobilière du Nord - Pas-de-Calais ;

4° Les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés dans les conditions définies au 5° de l'article L. 351-2 ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale visées à l'article L. 345-1 du code de l'action sociale et des familles. Les lits des logements-foyers et les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale sont pris en compte dans des conditions fixées par décret. Dans les foyers d'hébergement et les foyers de vie destinés aux personnes handicapées mentales, les chambres occupées par ces personnes sont comptabilisées comme autant de logements locatifs sociaux dès lors qu'elles disposent d'un élément de vie indépendante défini par décret.

Sont décomptés, pendant une période de cinq ans à l'expiration de la convention visée à l'article L. 351-2, les logements dont la convention est venue à échéance.

**Texte du projet de loi**

**Propositions de la Commission**

**Textes en vigueur**

Sont considérés comme logements locatifs sociaux au sens du troisième alinéa ceux financés par l'Etat ou les collectivités locales occupés à titre gratuit, à l'exception des logements de fonction, ou donnés à leur occupant ou acquis par d'anciens supplétifs de l'armée française en Algérie ou assimilés, grâce à une subvention accordée par l'Etat au titre des lois d'indemnisation les concernant.

**Texte du projet de loi**

~~« À compter de l'année 2009 sont assimilés aux logements sociaux visés au présent article, pendant cinq ans à compter de leur financement, les logements neufs destinés à être affectés à l'habitation principale de personnes physiques :~~

~~« si ces personnes accèdent pour la première fois à la propriété au sens du I de l'article 244 quater J du code général des impôts ;~~

~~« si elles acquièrent le terrain de manière différée ou si elles bénéficient d'un prêt à remboursement différé octroyé par un organisme collecteur associé de l'Union d'économie sociale pour le logement mentionné à l'article L. 313-18 du code de la construction et de l'habitation ;~~

~~« si elles bénéficient d'une aide à l'accession sociale à la propriété attribuée par une ou plusieurs collectivités territoriales ou un groupement de collectivités territoriales du lieu d'implantation du logement ;~~

~~« et si leurs revenus ne dépassent pas les plafonds de ressources prévus pour les titulaires de contrat de location-accession mentionnés au dixième alinéa du e) du I de l'article 257 du code général des impôts.~~

**Propositions de la Commission**

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p>Les résidences principales retenues pour l'application du présent article sont celles qui figurent au rôle établi pour la perception de la taxe d'habitation.</p>	<p><del>« À compter de l'année 2009 sont assimilés aux logements sociaux visés au présent article, à compter de la signature du contrat de location-accession et jusqu'à la fin de la cinquième année civile qui suit la levée d'option, les logements occupés par des titulaires de contrats de location-accession conclus dans les conditions prévues par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière, lorsque ces logements ont été construits, améliorés ou acquis et améliorés au moyen de formes spécifiques d'aides de l'État ou de prêts dont les caractéristiques et les conditions d'octroi sont fixées par décret. »</del></p>	
<p><b>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</b></p>	<p>CHAPITRE IV</p> <p><b>DISPOSITIONS RELATIVES A LA MOBILITE DANS LE PARC DE LOGEMENTS</b></p> <p>Article 18</p> <p><del>Avant le premier alinéa de l'article 22-1 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, les deux alinéas suivants sont insérés :</del></p> <p><del>« Le cautionnement ne peut être demandé que pour un logement loué par un bailleur personne physique ou par une société civile immobilière constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus.</del></p>	<p>CHAPITRE IV</p> <p><b>DISPOSITIONS RELATIVES A LA MOBILITE DANS LE PARC DE LOGEMENTS</b></p> <p>Article 18</p> <p><u>Au début de l'article 22-1 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, <b>sont insérés quatre alinéas ainsi rédigés :</b></u></p> <p><u>« Le cautionnement ne peut pas être demandé par un bailleur qui a souscrit une assurance garantissant les obligations locatives du locataire.</u></p>

**Textes en vigueur**

**Texte du projet de loi**

**Propositions de la Commission**

Art. 22-1. - Lorsqu'un cautionnement pour les sommes dont le locataire serait débiteur dans le cadre d'un contrat de location conclu en application du présent titre est exigé par le bailleur, celui-ci ne peut refuser la caution présentée au motif qu'elle ne possède pas la nationalité française ou qu'elle ne réside pas sur le territoire métropolitain.

Lorsque le cautionnement d'obligations résultant d'un contrat de location conclu en application du présent titre ne comporte aucune indication de durée ou lorsque la durée du cautionnement est stipulée indéterminée, la caution peut le résilier unilatéralement. La résiliation prend effet au terme du contrat de location, qu'il s'agisse du contrat initial ou d'un contrat reconduit ou renouvelé, au cours duquel le bailleur reçoit notification de la résiliation.

~~« Dans tous les cas, dès lors que le bailleur a souscrit une assurance garantissant les obligations locatives du locataire, il ne peut exiger un cautionnement. »~~

« Si le bailleur est une personne morale autre qu'une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, le cautionnement ne peut être demandé que :

« - s'il est apporté par un des organismes dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat ;

« - ou si le logement est loué à un étudiant ne bénéficiant pas d'une bourse de l'enseignement supérieur. »

<b>Textes en vigueur</b> —	<b>Texte du projet de loi</b> —	<b>Propositions de la Commission</b> —
<p>La personne qui se porte caution fait précéder sa signature de la reproduction manuscrite du montant du loyer et des conditions de sa révision tels qu'ils figurent au contrat de location, de la mention manuscrite exprimant de façon explicite et non équivoque la connaissance qu'elle a de la nature et de l'étendue de l'obligation qu'elle contracte et de la reproduction manuscrite de l'alinéa précédent. Le bailleur remet à la caution un exemplaire du contrat de location. Ces formalités sont prescrites à peine de nullité du cautionnement.</p>		
<p><b>Code de la construction et de l'habitation</b></p>	<p>Article 19</p>	<p>Article 19</p>
<p>Art. L. 613-1 - Le juge des référés ou le juge de l'exécution, selon le cas, du lieu de la situation de l'immeuble peut, par dérogation aux dispositions des articles 1244-1 à 1244-3 du code civil, accorder des délais renouvelables excédant une année aux occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel, dont l'expulsion aura été ordonnée judiciairement, chaque fois que le relogement des intéressés ne pourra avoir lieu dans des conditions normales, sans que lesdits occupants aient à justifier d'un titre à l'origine de l'occupation.</p> <p>Le juge qui ordonne l'expulsion peut, même d'office, accorder les mêmes délais, dans les mêmes conditions.</p>	<p>I. - L'article L. 613-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :</p> <p>1° Dans le premier alinéa, les mots : « excédant une année » sont supprimés ;</p> <p>2° Au même alinéa, les mots : « ou l'hébergement » sont ajoutés après les mots : « le relogement ».</p>	<p><b>Sans modification</b></p>

**Textes en vigueur**

—

Cette disposition n'est pas applicable lorsque le propriétaire exerce son droit de reprise dans les conditions prévues à l'article 19 de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement ainsi que lorsque la procédure de relogement effectuée en application de l'article L. 442-4-1 n'a pas été suivie d'effet du fait du locataire.

Art. L. 613-2 - La durée des délais prévus à l'article précédent ne peut, en aucun cas, être inférieure à trois mois ni supérieure à trois ans. Pour la fixation de ces délais, il doit être tenu compte de la bonne ou mauvaise volonté manifestée par l'occupant dans l'exécution de ses obligations, des situations respectives du propriétaire et de l'occupant, notamment en ce qui concerne l'âge, l'état de santé, la qualité de sinistré par faits de guerre, la situation de famille ou de fortune de chacun d'eux, les circonstances atmosphériques, ainsi que des diligences que l'occupant justifie avoir faites en vue de son relogement.

**Texte du projet de loi**

—

II. - L'article L. 613-2 du même code est ainsi modifié :

1° Dans la première phrase, les mots : « trois ans » sont remplacés par les mots : « un an » ;

2° À la fin de la deuxième phrase, après les mots : « de son relogement » sont ajoutés les mots : « ou de son hébergement ».

Article 20

I. - Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Les articles L. 442-4-1 et L. 442-4-2 deviennent respectivement les articles L. 442-4-3 et L. 442-4-4 ;

2° L'article L. 442-4 est ainsi rédigé :

**Propositions de la Commission**

—

Article 20

I. - **Alinéa sans modification**

1° Après l'article L. 442-3, sont insérés deux articles L. 442-3-1 et L. 442-3-2 ainsi rédigés :

**Alinéa supprimé**

**Textes en vigueur**

Art. L. 442-4. - En cas de sous-occupation du logement, il peut être attribué au locataire un nouveau logement correspondant à ses besoins, nonobstant les plafonds de ressources prévus à l'article L. 441-1.

**Texte du projet de loi**

« Art. L. 442-4. - En cas de sous occupation telle que prévue par l'article L. 621-2, le bailleur propose au locataire un nouveau logement correspondant à ses besoins, nonobstant les plafonds de ressources prévus à l'article L. 441-1.

« Le loyer principal du nouveau logement ne ~~doit pas~~ être supérieur à celui du ~~loyer~~ d'origine.

« Les conditions d'une aide à la mobilité prise en charge par ~~l'organisme~~ bailleur sont définies par décret.

« Sur les territoires définis au 7° de l'article 10 de la loi n° 48-1360 du 1<sup>er</sup> septembre 1948, ~~le bailleur donne~~ ~~engagé au~~ locataire ayant refusé trois offres de relogement ~~conformes aux dispositions prévues par l'article 13 bis de la loi du 1er septembre 1948 précitée.~~ Le délai de préavis applicable est de six mois. À l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

« ~~Les dispositions de l'alinéa précédent ne sont applicables ni à l'égard des locataires âgés de plus de soixante-dix ans, ni lorsque le locataire est une personne handicapée à mobilité réduite ou a à sa charge une personne handicapée à mobilité réduite.~~ » ;

~~3° Il est créé un article L. 442-4-1 ainsi rédigé :~~

**Propositions de la Commission**

« Art. L. 442-3-1. - En cas de sous-occupation du logement telle que définie à l'article L. 621-2, le bailleur propose au locataire un nouveau logement correspondant à ses besoins, nonobstant les plafonds de ressources prévus à l'article L. 441-1.

« Le loyer principal du nouveau logement ne peut être supérieur à celui du logement d'origine.

« Les conditions d'une aide à la mobilité prise en charge par le bailleur sont définies par décret.

« Dans les logements situés sur les territoires définis au 7° de l'article 10 de la loi n° 48-1360 du 1<sup>er</sup> 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, le locataire ayant refusé trois offres de relogement, faites par le bailleur en application du premier alinéa du présent article et respectant les conditions prévues à l'article 13 bis de la même loi, ne bénéficie plus du droit au maintien dans les lieux. À l'expiration d'un délai de six mois à compter de la notification de la troisième offre de relogement, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

« L'alinéa précédent n'est pas applicable aux locataires âgés de plus de soixante-dix ans et aux locataires présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles ou ayant à leur charge une personne présentant un tel handicap.

**Alinéa supprimé**

Textes en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

~~« Art. L. 442-4-1. - Le contrat passé entre un bailleur et un locataire d'un logement adapté aux personnes handicapées au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles comporte une clause de résiliation du bail sous réserve de propositions adaptées de relogement par le bailleur dès lors que les occupants de ce logement ne présentent plus un tel handicap. Toutefois, cette résiliation ne peut prendre effet que lorsqu'au moins trois propositions non acceptées ont été faites par le bailleur. Le contrat prévoit un préavis de six mois en cas de résiliation.~~

~~« L'offre de relogement doit être conforme aux dispositions prévues par l'article 13 bis de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948 précitée. Le logement est attribué nonobstant les plafonds de ressources prévus à l'article L. 441-1.~~

~~« Les dispositions du second et du troisième alinéas de l'article L. 442-4 s'appliquent. » ;~~

~~4° Il est créé un article L. 442-4-2 ainsi rédigé :~~

« Art. L. 442-3-2. - Nonobstant les plafonds de ressources prévus à l'article L. 441-1, le bailleur propose un nouveau logement au locataire d'un logement adapté aux personnes présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles dès lors que le ou les occupants présentant un tel handicap n'occupent plus le logement.

« Le loyer principal du nouveau logement ne peut être supérieur à celui du logement d'origine.

« Les conditions d'une aide à la mobilité prise en charge par le bailleur sont définies par décret.

« Le locataire ayant refusé trois offres de relogement, faites par le bailleur en application du premier alinéa et respectant les conditions prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1<sup>er</sup> septembre 1948 précitée, ne bénéficie plus du droit au maintien dans les lieux. À l'expiration d'un délai de six mois à compter de la notification de la troisième offre de relogement, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués. » ;

4° Après l'article L. 442-3, il est inséré un article L. 442-3-3 ainsi rédigé :

Textes en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

~~« Art. L. 442-4-2. — Pour les personnes mentionnées au 12° de l'article 10 de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948 précitée, le contrat de location est requalifié en contrat de location de trois ans non renouvelable au premier janvier de l'année qui suit les résultats de l'enquête mentionnée à l'article L. 441-9. Six mois avant la fin du bail, le bailleur notifie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postale ou signifie par acte d'huissier la date d'expiration de son contrat au locataire.~~

~~« Au terme du contrat, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.~~

~~« Les dispositions des deux alinéas précédents ne sont applicables ni à l'égard des locataires qui l'année suivant les résultats de l'enquête précitée atteignent leur soixante-dixième anniversaire, ni lorsque le locataire est une personne handicapée à mobilité réduite ou a à sa charge une personne handicapée à mobilité réduite. »;~~

« Art. L. 442-3-3. - I. - Dans les logements locatifs sociaux appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré et situés dans des zones géographiques, définies par décret en Conseil d'Etat, se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements, les locataires dont les ressources, au vu des résultats de l'enquête mentionnée à l'article L. 441-9, sont, deux années consécutives, au moins deux fois supérieures aux plafonds de ressources pour l'attribution de ces logements fixés en application de l'article L. 441-1 n'ont plus le droit au maintien dans les lieux à l'issue d'un délai de trois ans à compter du premier janvier de l'année qui suit les résultats de l'enquête faisant apparaître, pour la deuxième année consécutive, un dépassement de ces plafonds.

« Dès que les résultats de l'enquête font apparaître, pour la deuxième année consécutive, un dépassement de ces plafonds, le bailleur en informe les locataires sans délai.

« Six mois avant l'issue de ce délai de trois ans, le bailleur notifie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifie par acte d'huissier la date à laquelle les locaux loués doivent être libres de toute occupation. A l'issue de cette échéance, les locataires sont déchus de tout titre d'occupation des locaux loués.

« II. - Si, au cours de la période de trois ans visée au I, les locataires justifient que leurs ressources ne sont plus au moins deux fois supérieures aux plafonds de ressources pour l'attribution de ce logement, ils bénéficient à nouveau du droit au maintien dans les lieux.

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
Art. L. 353-15. - I. ....	<p>(Cf supra)</p> <p>5° Il est créé un article L. 442-5-1 ainsi rédigé :</p> <p>« Art. L. 442-5-1. - Lorsque l'enquête mentionnée à l'article L. 441-9 fait apparaître qu'un locataire est assujetti au supplément de loyer de solidarité défini à l'article L. 411-3 ou lorsque le locataire est dans un cas de sous occupation telle que prévue par l'article L. 621-2, l'organisme procède avec le locataire à un examen de sa situation et des possibilités d'évolution de son parcours résidentiel.</p> <p>« L'organisme informe le locataire des différentes possibilités d'accession à la propriété auxquelles il peut prétendre. »</p>	<p>« III. - Le I n'est pas applicable aux locataires qui, l'année suivant les résultats de l'enquête faisant apparaître, pour la deuxième année consécutive, un dépassement des plafonds de ressources, atteignent leur soixante-dixième anniversaire et aux locataires présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles ou ayant à leur charge une personne présentant un tel handicap. » ;</p> <p>4° bis L'article L. 442-4 est ainsi rédigé :</p> <p>« Art. L. 442-4. - Les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent, par délibération de leur conseil d'administration, rendre applicable l'article L. 442-3-3 aux logements locatifs sociaux qui ne sont pas situés dans les zones géographiques mentionnées au même article. » ;</p> <p>5° Après l'article L. 442-5, il est inséré un article L. 442-5-1 ainsi rédigé :</p> <p>« Art. L. 442-5-1. - Lorsque l'enquête mentionnée à l'article L. 441-9 fait apparaître qu'un locataire est assujetti au supplément de loyer de solidarité mentionné à l'article L. 441-3 ou que le logement fait l'objet d'une sous-occupation telle que définie à l'article L. 621-2, le bailleur procède avec le locataire à un examen de sa situation et des possibilités d'évolution de son parcours résidentiel.</p> <p>« Le bailleur informe le locataire des différentes possibilités d'accession à la propriété auxquelles il peut prétendre. »</p> <p>5° bis Le III de l'article L. 353-15 est ainsi rédigé :</p>

**Textes en vigueur**

III. Le droit au maintien dans les lieux ne peut être opposé au bailleur qui a obtenu du représentant de l'Etat dans le département l'autorisation de démolir visée à l'article L. 443-15-1.

Le bailleur donne un préavis de six mois à chacun des occupants pour vider les lieux. Les locaux ainsi rendus disponibles ne peuvent être réoccupés avant le début des travaux.

Le relogement doit être assuré dans des conditions conformes aux dispositions prévues par l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée.

Art. L. 442-6. - I. ....

II. Le droit au maintien dans les lieux ne peut être opposé au bailleur qui a obtenu du représentant de l'Etat dans le département l'autorisation de démolir visée à l'article L. 443-15-1.

**Texte du projet de loi**

**Propositions de la Commission**

« III. - En cas d'autorisation de démolir visée à l'article L. 443-15-1 ou de démolition prévue par une convention visée à l'article 10 de la loi n° 2003-710 du 1<sup>er</sup> août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, le locataire ayant refusé trois offres de relogement respectant les conditions prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1<sup>er</sup> septembre 1948 précitée ne bénéficie plus du droit au maintien dans les lieux. À l'expiration d'un délai de six mois à compter de la notification de la troisième offre de relogement, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

« Les locaux ainsi rendus disponibles ne peuvent être réoccupés avant le début des travaux. » ;

5° ter Le II de l'article L. 442-6 est ainsi rédigé :

« II. - En cas d'autorisation de démolir visée à l'article L. 443-15-1 ou de démolition prévue par une convention visée à l'article 10 de la loi n° 2003-710 du 1<sup>er</sup> août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, le locataire ayant refusé trois offres de relogement respectant les conditions prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1<sup>er</sup> septembre 1948 précitée ne bénéficie plus du droit au maintien dans les lieux. À l'expiration d'un délai de six mois à compter de la notification de la troisième offre de relogement, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

**Textes en vigueur**

Le bailleur donne un préavis de six mois à chacun des occupants pour vider les lieux. Les locaux ainsi rendus disponibles ne peuvent être réoccupés avant le début des travaux.

Le relogement doit être assuré dans des conditions conformes aux dispositions prévues par l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée.

Art. L. 442-8. - Dans tous les immeubles destinés à la location et construits au moyen de crédits ouverts par le présent livre, il est interdit de louer en meublé ou de sous-louer un logement en meublé ou non meublé sous quelque forme que ce soit, sous peine d'une amende de 9 000 euros.

Les contrevenants sont exclus de tous les avantages et bénéfices concédés par le présent livre.

Les dispositions des alinéas qui précèdent ne sont pas applicables aux oeuvres de caractère social, telles que les maisons d'étudiants et les foyers de travailleurs, dès lors qu'elles ne poursuivent aucun but lucratif. Ces dispositions ne sont pas non plus applicables aux logements pour étudiants et aux logements-foyers gérés directement par un organisme d'habitations à loyer modéré et qui répondent à des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

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.

**Texte du projet de loi**

~~6° Après le quatrième alinéa de l'article L. 442-8-1, il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :~~

**Propositions de la Commission**

« Les locaux ainsi rendus disponibles ne peuvent être réoccupés avant le début des travaux. » ;

6° Les articles L. 442-8 et L. 442-8-1 sont ainsi rédigés :

« Art. L. 442-8. - Dans tous les immeubles destinés à la location et construits au moyen de crédits prévus par le livre III, il est interdit de louer en meublé ou de sous-louer un logement, meublé ou non, sous quelque forme que ce soit, sous peine d'une amende de 9 000 euros.

« L'alinéa précédent n'est pas applicable aux logements-foyers mentionnés à l'article L. 633-1 et aux logements pour étudiants.

**Textes en vigueur**

Art. L. 442-8-1 - Par dérogation au premier alinéa de l'article L. 442-8, les organismes mentionnés à l'article L. 411-2 peuvent louer des logements à des associations déclarées ayant pour objet de les sous-louer meublés ou non à titre temporaire à des personnes en difficulté et d'exercer les actions nécessaires à leur réinsertion, aux autres organismes ayant la même mission et agréés par l'autorité administrative. Les organismes mentionnés à l'article L. 411-2 peuvent également louer des logements meublés ou non :

- à des centres communaux d'action sociale, dans le cadre de leurs attributions définies au chapitre II du titre III du code de la famille et de l'aide sociale, en vue de les sous-louer à titre temporaire à des personnes physiques ;

- à des associations déclarées ayant pour objet de sous-louer à titre temporaire à des personnes âgées ou à des personnes handicapées.

**Texte du projet de loi**

**Propositions de la Commission**

« Art. L. 442-8-1. - I. - Par dérogation à l'article L. 442-8, les organismes mentionnés à l'article L. 411-2 peuvent louer, meublés ou non, des logements :

« - à des organismes habilités à sous-louer des logements à des personnes visées au II de l'article L. 301-1 ou à héberger ces mêmes personnes ;

« - à des associations déclarées ayant pour objet de les sous-louer à titre temporaire à des personnes âgées, à des personnes présentant un handicap au sens de l'article L. 114 de l'action sociale et des familles ou à des personnes de moins de trente ans ;

« - à des centres régionaux des oeuvres universitaires et scolaires mentionnés à l'article L. 822-3 du code de l'éducation ayant pour objet de les sous-louer à des étudiants ;

« - à des personnes morales de droit public ou privé mentionnées à l'article L. 444-1 du code de l'action sociale et des familles en vue de les sous-louer à des accueillants familiaux visés au L. 441-1 du même code, ainsi qu'aux personnes âgées présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du même code ayant conclu un contrat d'accueil avec ces accueillants ;

**Textes en vigueur**

Par dérogation au premier alinéa de l'article L. 442-8, les locataires des organismes mentionnés à l'article L. 411-2 peuvent, après en avoir informé l'organisme bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception, sous-louer une partie de leur logement à des personnes âgées ou des personnes handicapées adultes avec lesquelles ils ont conclu un contrat conforme aux dispositions du cinquième alinéa de l'article L. 443-1 du code de l'action sociale et des familles. Le prix du loyer de la ou des pièces principales sous-louées est calculé au prorata du loyer total rapporté à la surface habitable du logement.

**Texte du projet de loi**

~~« Par dérogation au premier alinéa de l'article L. 442-8, les locataires des organismes mentionnés à l'article L. 411-2 peuvent, après en avoir informé le bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception, sous-louer temporairement pour une durée maximale d'un an renouvelable, une partie de leur logement à des personnes jeunes répondant aux conditions d'âges définies par décret en Conseil d'État. Celles-ci ne bénéficient pas du droit au maintien dans les lieux. Le prix du loyer de la ou des pièces principales sous-louées est calculé au prorata du loyer total rapporté à la surface habitable du logement. »~~

**Propositions de la Commission**

« - à des centres communaux ou intercommunaux d'action sociale, dans le cadre de leurs attributions définies à la section 2 du chapitre III du titre II du code de l'action sociale et des familles, en vue de les sous-louer à titre temporaire à des personnes physiques ;

« - à des centres communaux ou intercommunaux d'action sociale ou à des associations déclarées ayant pour objet de les sous-louer meublés pour une durée n'excédant pas six mois à des travailleurs dont l'emploi présente un caractère saisonnier tel que mentionné au 3° de l'article L. 1242-2 du code du travail.

« II. - Par dérogation à l'article L. 442-8, les locataires des organismes mentionnés à l'article L. 411-2 peuvent, après accord de l'organisme bailleur, sous-louer :

« - une partie de leur logement à des personnes de plus de soixante ans ou à des personnes adultes présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles avec lesquelles ils ont conclu un contrat conforme à l'article L. 442-1 du même code ;

« - pour une durée d'un an, renouvelable après information du bailleur, une partie de leur logement à des personnes de moins de trente ans.

« Le coût de la ou des pièces principales sous-louées est calculé au prorata du loyer et des charges rapporté à la surface habitable du logement.

**Textes en vigueur**

—

Par dérogation au premier alinéa de l'article L. 442-8, les organismes mentionnés à l'article L. 411-2 peuvent louer des logements à des centres communaux d'action sociale ou à des associations déclarées ayant pour objet de les sous-louer meublés pour une durée n'excédant pas six mois à des travailleurs dont l'emploi présente un caractère saisonnier tel que mentionné au 3° de l'article L. 122-1-1 du code du travail.

Un décret fixe, en tant que de besoin, les conditions d'application du premier alinéa du présent article.

Art. L. 442-8-2 - .....

**Texte du projet de loi**

—

**Propositions de la Commission**

—

« III. - Par dérogation à l'article L. 442-8, les organismes mentionnés à l'article L. 411-2 peuvent louer des logements meublés à des personnes de moins de trente ans et aux étudiants, qui ne bénéficient plus du droit au maintien dans les lieux dès lors qu'ils ne répondent plus aux conditions pour être logés dans ces logements. Ces conditions sont précisées par le contrat de location.

« IV. - 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. » ;

7° L'article L. 442-8-2 est ainsi modifié :

a) Le quatrième alinéa est ainsi rédigé :

**Textes en vigueur**

Les dispositions des articles L. 441-3 à L. 442-5 ainsi que celles relatives au niveau de ressources prévues à l'article L. 441-1 du présent code et les dispositions des chapitres Ier et VI du titre Ier, des articles 74 et 75, et du premier alinéa de l'article 78 de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 sont applicables aux contrats de sous-location des logements loués dans les conditions mentionnées au premier alinéa et au troisième alinéa de l'article L. 442-8-1, pendant la durée du contrat de location principal. A tout moment, les sous-locataires perdent le bénéfice du droit au maintien dans les lieux après le refus d'une offre de relogement définitif correspondant à leurs besoins et à leurs possibilités.

Les dispositions du chapitre Ier de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée et l'offre de relogement définitif ne s'appliquent pas aux contrats de sous-location conclus en application du troisième alinéa du présent article.

Un décret fixe, en tant que de besoin, les conditions d'application du présent article.

**Texte du projet de loi**

**Propositions de la Commission**

« Les articles L. 442-1 à L. 442-5, les dispositions relatives au niveau de ressources prévues à l'article L. 441-1 et les chapitres I<sup>er</sup> et VI du titre I<sup>er</sup> de la loi n° 48-1360 du 1<sup>er</sup> septembre 1948 précitée sont applicables aux contrats de sous-location des logements loués dans les conditions mentionnées au I de l'article L. 442-8-1, à l'exception de son dernier alinéa, pendant la durée du contrat de location principal. Les sous-locataires signataires de ces contrats perdent le bénéfice du droit au maintien dans les lieux dès le refus d'une offre de relogement définitif correspondant à leurs besoins et à leurs possibilités ou, en cas de cessation ou de résiliation du contrat de location principal conclu entre le bailleur et le locataire, à l'issue de leur contrat de sous-location. » ;

b) Les cinquième, sixième et dernier alinéas sont supprimés ;

**Textes en vigueur**

—

Lorsque le bail de sous-location conclu en application de l'article L. 442-8-1 est résilié par décision judiciaire pour défaut de paiement de loyer et de charges, la signature d'un protocole prévu aux articles L. 353-15-2 ou L. 442-6-5 par le bailleur, le locataire et l'occupant, vaut titre d'occupation et donne droit au versement de l'aide personnalisée au logement prévue à l'article L. 351-1 du présent code ou des allocations de logement prévues aux articles L. 542-1, L. 755-21 et L. 831-1 du code de la sécurité sociale. Dans des conditions fixées par décret, le droit au versement de l'aide personnalisée au logement et des allocations de logement peut être étendu à la période comprise entre la résiliation du bail et la conclusion du protocole.

.....

**Texte du projet de loi**

**Propositions de la Commission**

—

8° L'article L. 442-8-4 est abrogé ;

9° L'article L. 353-20 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, les mots : « centres communaux d'action sociale, aux organismes et associations mentionnés au premier alinéa de l'article L. 442-8-1 et aux associations ou établissements publics mentionnés à l'article L. 442-8-4 » sont remplacés par les mots : « personnes morales mentionnées au I de l'article L. 442-8-1 » ;

b) Au septième alinéa, les mots : « centres communaux d'action sociale et les organismes et associations mentionnés au premier alinéa » sont remplacés par les mots : « personnes morales mentionnées au I » ;

c) L'avant-dernier alinéa est supprimé ;

10° L'article L. 353-21 est ainsi rédigé :

**Textes en vigueur**

Art. L. 353-21. - Nonobstant toute disposition contraire, les sociétés d'économie mixte et les centres régionaux des oeuvres universitaires et scolaires peuvent louer en meublé les logements conventionnés pour étudiants qu'ils gèrent directement.

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.

**Texte du projet de loi**

**Propositions de la Commission**

« Art. L. 353-21. - Nonobstant toute disposition contraire, les organismes mentionnés à l'article L. 411-2, les sociétés d'économie mixte et les centres régionaux des œuvres universitaires et scolaires mentionnés à l'article L. 822-3 du code de l'éducation peuvent louer en meublé aux étudiants et aux personnes de moins de trente ans, les logements conventionnés qu'ils gèrent directement.

« Les locataires qui ne répondent plus aux conditions pour être logés dans ces logements meublés ne bénéficient plus du droit au maintien dans les lieux. Ces conditions sont précisées par le contrat de location. Le contrat de location a une durée d'un an renouvelable.

« 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. »

6° bis Après l'article L. 442-11, il est ajouté un article L. 442-12 ainsi rédigé :

« Art. L. 442-12. - Sont considérées comme personnes vivant au foyer au titre des articles L. 441-1, L. 441-4 et L. 445-4 :

« - le ou les titulaires du bail ;

« - les personnes figurant sur les avis d'imposition du ou des titulaires du bail ;

« - et les personnes réputées à charge au sens des articles 196, 196 A bis et 196 B du code général des impôts. »

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p align="center">—</p> <p><b>Loi n° 48-1360 du 1<sup>er</sup> 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</b></p>	<p align="center">—</p> <p>II. - La loi n° 48-1360 du 1<sup>er</sup> 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 est ainsi modifiée :</p>	<p align="center">—</p> <p><b>II. - Alinéa sans modification</b></p>
<p>Art. 10 - N'ont pas droit au maintien dans les lieux les personnes définies aux articles 4, 5, 6, 7 et 8 :</p>	<p>1° À la première phrase du 7° de l'article 10, les mots : « à Paris, dans un rayon de 50 kilomètres de l'emplacement des anciennes fortifications de Paris et dans les communes dont la population municipale est égale ou supérieure à 10 000 habitants » sont remplacés par les mots : « dans les agglomérations de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants et dans les communes dont la population est de plus de 20 000 habitants » et les mots : « 327 du code de l'urbanisme et de l'habitation » sont remplacés par les mots : « L. 621-2 du code de la construction et de l'habitation » ;</p>	<p>1° Dans la première phrase du 7° de l'article 10, les mots : « à Paris, dans un rayon de 50 kilomètres de l'emplacement des anciennes fortifications de Paris et dans les communes dont la population municipale est égale ou supérieure à 10 000 habitants » sont remplacés par les mots : « dans les <u>communes comprises, au sens du recensement général de la population, dans une agglomération de plus de 50 000 habitants et</u> comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants <u>ainsi que</u> dans les communes de plus de 20 000 habitants » et les mots : « 327 du code de l'urbanisme et de l'habitation » sont remplacés par les mots : « L. 621-2 du code de la construction et de l'habitation » ;</p>
<p>Art. 13 bis - Le local mis à la disposition des personnes évincées, en application des articles 11 et 12, doit être en bon état d'habitation, remplir les conditions d'hygiène normales et correspondre à leurs besoins personnels ou familiaux et, le cas échéant, professionnels, et à leurs possibilités. Il doit en outre être situé :</p>	<p>2° <del>L'article 10 est complété par un 12° ainsi rédigé :</del></p>	<p>2° <u>Au premier alinéa de l'article 13 bis, les mots : « doit être en bon état d'habitation, remplir les conditions d'hygiène normales » sont remplacés par les mots : « doit satisfaire aux caractéristiques définies en application des premier et deuxième alinéas de 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 » ;</u></p>

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p>Art. 19 - ..... Le propriétaire qui veut bénéficier du droit de reprise doit prévenir, suivant les usages locaux et au moins six mois à l'avance, par acte extrajudiciaire, le locataire ou l'occupant dont il se propose de reprendre le local ; ledit acte doit, à peine de nullité : .....</p>	<p>« 12° Qui occupent des locaux appartenant aux organismes mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation, et dont les ressources, au vu des résultats de l'enquête mentionnée à l'article L. 441-9 du code de la construction et de l'habitation, sont au moins deux fois supérieures aux plafonds de ressources pour l'attribution des logements locatifs sociaux fixés en application de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation. »</p>	<p><u>3° Au troisième alinéa de l'article 19, les mots : « suivant les usages locaux et » sont supprimés ;</u></p>
<p><b>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</b></p>	<p>III. - <del>La dernière phrase du premier alinéa du I de l'article 40 de la loi du 6 juillet 1989 précitée et le troisième alinéa du III du même article sont modifiés comme suit :</del></p>	<p><u>4° Au septième alinéa de l'article 20, les mots : « suivant les usages locaux et » sont supprimés.</u></p>
		<p>III. - L'article 40 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée <u>est ainsi modifié :</u></p>

**Textes en vigueur**

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.

**Texte du projet de loi**

« Les dispositions de l'article 14 leur sont applicables à condition que le bénéficiaire du transfert du contrat remplisse les conditions d'attribution et que le logement soit adapté à la taille du ménage.

**Propositions de la Commission**

1° Le I est ainsi modifié :

a) La seconde phrase du premier alinéa est supprimée ;

b) Après le premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Les dispositions de l'article 14 leur sont applicables à condition que le bénéficiaire du transfert ou de la continuation du contrat remplisse les conditions d'attribution et que le logement soit adapté à la taille du ménage. Ces deux conditions ne sont pas requises envers le conjoint, le partenaire lié au locataire par un pacte civil de solidarité ou le concubin notoire et, lorsqu'ils vivaient effectivement avec le locataire depuis plus d'un an, les ascendants, les personnes présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles et les personnes de plus de soixante-dix ans. » ;

c) Au début du second alinéa, le mot : « Toutefois, » est supprimé ;

2° Le III est ainsi modifié :

a) Les deuxième et troisième alinéas sont ainsi rédigés :

**Textes en vigueur**

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.

Toutefois, les dispositions des deuxième et troisième alinéas du paragraphe I de l'article 15 leur sont applicables lorsque le congé émane du locataire.

Les dispositions de l'article 14 leur sont applicables à la condition que le bénéficiaire du transfert remplisse les conditions d'attribution desdits logements.

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 de l'article L. 353-14 du code de la construction et de l'habitation.

**Code de la construction et de l'habitation**

**Texte du projet de loi**

« Ces deux conditions ne sont pas requises envers le conjoint ou le partenaire lié au conjoint par un pacte civil de solidarité; et, lorsqu'ils vivaient effectivement avec lui depuis plus d'un an, les ascendants, les personnes handicapées. »

IV. - Les dispositions du présent article sont applicables aux contrats en cours.

À compter de la publication de la présente loi, le contrat passé entre un bailleur et un locataire comporte une clause prévoyant l'application du présent article.

V. - Les conditions d'application des dispositions du présent article sont définies par décret en Conseil d'État.

**Propositions de la Commission**

« Les dispositions de l'article 14 leur sont applicables à condition que le bénéficiaire du transfert ou de la continuation du contrat remplisse les conditions d'attribution et que le logement soit adapté à la taille du ménage. Ces deux conditions ne sont pas requises envers le conjoint, le partenaire lié au locataire par un pacte civil de solidarité ou le concubin notoire et, lorsqu'ils vivaient effectivement avec le locataire depuis plus d'un an, les ascendants, les personnes présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles et les personnes de plus de soixante-dix ans.

« Les deuxième et troisième alinéas du I de l'article 15 leur sont applicables lorsque le congé émane du locataire. »

b) Au début du dernier alinéa, les mots : « En outre, » sont supprimés.

**IV. - Sans modification**

**V. - Sans modification**

Article additionnel

Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

**Textes en vigueur**

Art. L. 472-1-2. - Les dispositions des sections 1 et 2 du chapitre Ier et du chapitre V du titre IV du présent livre et celles des articles L. 442-5, L. 442-6-1, L. 442-6-5, L. 442-8-1, L. 442-8-2, L. 442-8-4, L. 451-1, L. 451-2 et L. 451-2-1 sont applicables dans les départements d'outre-mer aux sociétés d'économie mixte constituées en application de la loi n° 46-860 du 30 avril 1946 précitée et aux sociétés d'économie mixte locales pour les logements à usage locatif leur appartenant et construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'Etat.

Titre VIII :

Dispositions particulières aux sociétés d'économie mixte

Chapitre unique

**Texte du projet de loi**

**Propositions de la Commission**

1° A l'article L. 472-1-2, la référence : « L. 442-8-4 » est supprimée ;

2° Après l'article L. 472-1-7, il est inséré un article L. 472-1-8 ainsi rédigé :

« Art. L. 472-1-8. - En cas d'autorisation de démolir visée à l'article L. 443-15-1 ou de démolition prévue par une convention visée à l'article 10 de la loi n° 2003-710 du 1<sup>er</sup> août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, le bailleur peut donner congé au locataire ayant refusé trois offres de relogement respectant les conditions prévues à l'article 13 *bis* de la loi n° 48-1360 du 1<sup>er</sup> septembre 1948 précitée. Le délai de préavis applicable est de six mois. A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués. » ;

3° Le titre VIII du livre IV est ainsi rédigé :

« Titre VIII

« Dispositions particulières aux sociétés d'économie mixte

« Chapitre I<sup>er</sup>

« Dispositions générales

**Textes en vigueur**

**Texte du projet de loi**

**Propositions de la Commission**

« Art. L. 481-1. - Les sociétés d'économie mixte bénéficiant d'exonérations fiscales et d'aides spécifiques de l'Etat au titre du service d'intérêt général défini à l'article L. 411-2.

« Les articles L. 411-9 et L. 423-14 leur sont applicables.

« Ces sociétés sont soumises au contrôle de l'administration dans les conditions prévues aux articles L. 451-1, L. 451-2 et L. 451-2-1. Elles sont soumises à des obligations comptables particulières fixées par le Comité de la réglementation comptable. Leurs activités mentionnées à l'alinéa précédent font l'objet d'une comptabilité distincte.

« Art. L. 481-2. - I. - Les chapitres I<sup>er</sup> et V du titre IV du présent livre, les articles L. 442-5 et L. 442-5-1 et les articles L. 442-8 à L. 442-8-3-1 sont applicables aux sociétés d'économie mixte pour les logements faisant l'objet des conventions régies par le chapitre III du titre V du livre III.

« II. - La section 1 bis du chapitre III du titre IV du présent livre est applicable aux sociétés d'économie mixte pour les logements faisant l'objet de conventions régies par le chapitre III du titre V du livre III.

« Par dérogation à l'article L. 443-6-3, la société d'économie mixte, associée-gérante, gère les immeubles et attribue en location les logements concernés conformément aux dispositions des conventions visées au premier alinéa du présent II.

« Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent II.

**Textes en vigueur**

Art. L. 481-3. - Les chapitres Ier et V du titre IV du présent livre et l'article L. 442-5 sont applicables aux sociétés d'économie mixte pour les logements faisant l'objet des conventions régies par le chapitre III du titre V du livre III du présent code.

« Art. L. 481-4. - Les marchés conclus par les sociétés d'économie mixte exerçant une activité de construction ou de gestion de logements sociaux sont soumis aux dispositions de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics.

« Art. L. 481-5. - Les conseils d'administration des sociétés d'économie mixte gérant des logements sociaux comprennent des représentants de leurs locataires qui disposent d'une voix consultative.

Les représentants des locataires sont élus sur des listes de candidats présentées par des associations oeuvrant dans le domaine du logement social.

Ces associations doivent être indépendantes de tout parti politique ou organisation philosophique, confessionnelle, ethnique ou raciale et ne pas poursuivre des intérêts collectifs qui seraient en contradiction avec les objectifs du logement social fixés par le présent code.

Un décret en Conseil d'Etat détermine, en tant que de besoin, les conditions d'application du présent article.

**Texte du projet de loi**

**Propositions de la Commission**

« Art. L. 481-3. - En cas d'autorisation de démolir visée à l'article L. 443-15-1 ou de démolition prévue par une convention visée à l'article 10 de la loi n° 2003-710 du 1<sup>er</sup> août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, le bailleur peut donner congé au locataire ayant refusé trois offres de relogement respectant les conditions prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1<sup>er</sup> septembre 1948 précitée. Le délai de préavis applicable est de six mois. A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

« Art. L. 481-4. - Les marchés conclus par les sociétés d'économie mixte exerçant une activité de construction ou de gestion de logements sociaux sont soumis aux dispositions de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics.

« Art. L. 481-5. - Les conseils d'administration des sociétés d'économie mixte gérant des logements sociaux comprennent des représentants de leurs locataires qui disposent d'une voix consultative.

« Les représentants des locataires sont élus sur des listes de candidats présentées par des associations oeuvrant dans le domaine du logement social.

« Ces associations doivent être indépendantes de tout parti politique ou organisation philosophique, confessionnelle, ethnique ou raciale et ne pas poursuivre des intérêts collectifs qui seraient en contradiction avec les objectifs du logement social fixés par le présent code.

« Un décret en Conseil d'Etat détermine, en tant que de besoin, les conditions d'application du présent article.

**Textes en vigueur**

« Art. L. 481-6. - Les dispositions de la section 1 bis du chapitre III du titre IV du présent livre sont applicables aux sociétés d'économie mixte pour les logements faisant l'objet de conventions régies par le chapitre III du titre V du livre III.

Par dérogation à l'article L. 443-6-3, la société d'économie mixte, associée-gérante, gère les immeubles et attribue en location les logements concernés conformément aux dispositions des conventions visées au premier alinéa.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article.

**Texte du projet de loi**

**Propositions de la Commission**

« Art. L. 481-6. - Lorsqu'elles prennent en gérance des logements appartenant à l'Etat, à une collectivité territoriale ou à un groupement de collectivités territoriales, à des organismes d'habitations à loyer modéré, à des organismes à but non lucratif, à l'association agréée mentionnée à l'article L. 313-34 ou aux sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association, les sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux bénéficient de toutes les délégations nécessaires à l'exercice de leur mission, dans des conditions fixées par décret.

« Chapitre II

« Dispositions relatives à la mobilité des locataires

« Art. L. 481-7. - En cas de sous-occupation du logement telle que définie à l'article L. 621-2, le bailleur propose au locataire un nouveau logement correspondant à ses besoins, nonobstant les plafonds de ressources prévus à l'article L. 441-1.

« Le loyer principal du nouveau logement ne peut être supérieur à celui du logement d'origine.

**Textes en vigueur**

**Texte du projet de loi**

**Propositions de la Commission**

« Dans les logements situés sur les territoires définis au 7° de l'article 10 de la loi n° 48-1360 du 1<sup>er</sup> 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, le bailleur peut donner congé pour le terme du bail en cours à un locataire ayant refusé trois offres de relogement faites en application du premier alinéa et respectant les conditions prévues à l'article 13 bis de la même loi. Le délai de préavis applicable est de six mois. À l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

« L'alinéa précédent n'est pas applicable aux locataires âgés de plus de soixante-dix ans et aux locataires présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles ou ayant à leur charge une personne présentant un tel handicap.

« Art. L. 481-8. - Nonobstant les plafonds de ressources prévus à l'article L. 441-1, le bailleur propose un nouveau logement au locataire d'un logement adapté aux personnes présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles dès lors que le ou les occupants présentant un tel handicap n'occupent plus le logement.

« Le loyer principal du nouveau logement ne peut être supérieur à celui du logement d'origine.

Textes en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

« Le bailleur peut donner congé pour le terme du bail en cours à un locataire ayant refusé trois offres de relogement faites en application du premier alinéa et respectant les conditions prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1<sup>er</sup> septembre 1948 précitée. Le délai de préavis applicable est de six mois. À l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

« Art. L. 481-9. - I. - Dans les logements locatifs sociaux appartenant aux sociétés d'économie mixte et situés dans des zones géographiques, définies par décret en Conseil d'Etat, se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements, les baux des locataires dont les ressources, au vu des résultats de l'enquête mentionnée à l'article L. 441-9, sont, deux années consécutives, au moins deux fois supérieures aux plafonds de ressources pour l'attribution de ces logements fixés en application de l'article L. 441-1 sont prorogés afin de leur permettre de disposer du logement qu'ils occupent pour une durée de trois ans. Cette prorogation intervient à compter du premier janvier de l'année qui suit les résultats de l'enquête faisant apparaître, pour la deuxième année consécutive, un dépassement de ces plafonds.

« Dès que les résultats de l'enquête font apparaître, pour la deuxième année consécutive, un dépassement de ces plafonds, le bailleur en informe les locataires sans délai.

« Six mois avant l'issue de cette prorogation, le bailleur notifie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifie par acte d'huissier la date à laquelle les locaux loués doivent être libres de toute occupation. A l'issue de cette échéance, les locataires sont déchus de tout titre d'occupation des locaux loués.

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p>Code de la construction et de l'habitation</p>	<p>Article 21</p> <p>I. - Les plafonds de ressources pour l'attribution des logements locatifs sociaux fixés en application de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation sont minorés de 10,3 % à compter de la date de publication de la loi n° ..... du ..... de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.</p> <p>II. - Le dernier alinéa de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation est remplacé par un alinéa ainsi rédigé :</p>	<p><u>« II. - Si, au cours de la période de prorogation visée au I, les locataires justifient que leurs ressources ne sont plus au moins deux fois supérieures aux plafonds de ressources pour l'attribution de ce logement, il est conclu un nouveau bail d'une durée de trois ans renouvelable.</u></p> <p><u>« III. - Le I n'est pas applicable aux locataires qui, l'année suivant les résultats de l'enquête faisant apparaître, pour la deuxième année consécutive, un dépassement des plafonds de ressources, atteignent leur soixante-dixième anniversaire et aux locataires présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles ou ayant à leur charge une personne présentant un tel handicap.</u></p> <p><u>« Art. L. 481-10. - Les sociétés d'économie mixte peuvent, par délibération de leur conseil d'administration, rendre applicable l'article L. 481-9 aux logements locatifs sociaux qui ne sont pas situés dans les zones géographiques mentionnées au même article. »</u></p> <p>Article 21</p> <p>I. - Les plafonds de ressources pour l'attribution des logements locatifs sociaux fixés en application de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation sont minorés de 10,3 % à compter <u>du premier jour du cinquième mois suivant</u> la date de publication de la loi n° ..... du ..... de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.</p> <p>II. - <b>Sans modification</b></p>

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p>Art. L. 441-1. - .....</p> <p>Les plafonds de ressources pour l'attribution des logements locatifs sociaux fixés en application des dispositions du présent article sont révisés annuellement en fonction de l'évolution du salaire minimum de croissance visé à l'article L. 141-2 du code du travail.</p>	<p>« Les plafonds de ressources pour l'attribution des logements locatifs sociaux fixés en application du présent article sont révisés chaque année en tenant compte de la variation de l'indice de référence des loyers mentionné à l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs dans des conditions définies par décret en Conseil d'État. »</p> <p>CHAPITRE V</p> <p><b>DISPOSITIONS RELATIVES A LA LUTTE CONTRE L'EXCLUSION, A L'HEBERGEMENT ET A L'ACCES AU LOGEMENT</b></p> <p>Article 22</p>	<p>CHAPITRE V</p> <p><b>DISPOSITIONS RELATIVES A LA LUTTE CONTRE L'EXCLUSION, A L'HEBERGEMENT ET A L'ACCES AU LOGEMENT</b></p> <p>Article 22</p>
<p><b>Code de l'action sociale et des familles</b></p> <p>Art. L. 121-15. - L'Agence nationale pour la cohésion sociale et l'égalité des chances est administrée par un conseil d'administration et un directeur général nommé par l'Etat. Le conseil d'administration est composé pour moitié de représentants de l'Etat et pour moitié de représentants des organisations syndicales d'employeurs et de salariés représentatives au plan national, de représentants du Parlement, de représentants des communes et de leurs établissements publics de coopération intercommunale compétents, des départements, des régions, des caisses nationales de sécurité sociale, des organismes régis par le code de la mutualité, des associations et des chambres consulaires ainsi que de personnalités qualifiées. Le président du conseil d'administration est désigné par l'Etat parmi ces dernières.</p>	<p>I. - L'article L. 121-15 du code de l'action sociale et des familles est ainsi <del>modifié</del> :</p> <p>« L'Agence nationale pour la cohésion sociale et l'égalité des chances est administrée par un conseil d'administration <del>et un directeur général nommé par l'Etat.</del> Le conseil d'administration est composé de représentants de l'Etat, d'élus nationaux et locaux et de personnalités qualifiées. <del>Les</del> représentants de l'Etat <del>disposent</del> de la moitié des voix.</p> <p>« Le président <del>du conseil d'administration</del> est désigné par l'Etat parmi les personnalités qualifiées.</p>	<p>I.- L'article L. 121-15 du code de l'action sociale et des familles est ainsi <u>rédigé</u> :</p> <p>« L'Agence nationale pour la cohésion sociale et l'égalité des chances est administrée par un conseil d'administration composé de représentants de l'Etat <u>disposant de la moitié des voix, d'élus locaux et nationaux, de représentants syndicaux et de personnalités qualifiées. Son président est désigné par l'Etat parmi ces dernières.</u></p>

<b>Textes en vigueur</b>	<b>Texte du projet de loi</b>	<b>Propositions de la Commission</b>
<p>Le représentant de l'Etat dans le département y est le délégué de l'agence. Il signe les conventions passées pour son compte et concourt à leur mise en oeuvre, à leur évaluation et à leur suivi.</p>	<p>« Dans la région et dans le département, le délégué de l'agence y est, respectivement, <del>le préfet de région et le préfet de département</del>. Il signe les conventions passées pour son compte et concourt à leur mise en oeuvre, à leur évaluation et à leur suivi. »</p>	<p>« Dans la région, dans le département <u>ou en Corse</u>, le délégué de l'agence est, respectivement, <u>le représentant de l'Etat dans la région, le département ou la collectivité territoriale de Corse</u>. Il signe les conventions passées pour son compte et concourt à leur mise en oeuvre, à leur évaluation et à leur suivi. »</p>
<p>Art. L. 121-17. - Les ressources de l'Agence nationale pour la cohésion sociale et l'égalité des chances sont constituées notamment par :</p>	<p>II. - L'article L. 121-17 du même code est ainsi modifié :</p>	<p><b>II. - Sans modification</b></p>
<p>1° Les subventions de l'Etat ;</p>	<p>« Les ressources de l'Agence nationale pour la cohésion sociale et l'égalité des chances sont constituées notamment par :</p>	
<p>2° Les concours des fonds structurels de la Communauté européenne ;</p>	<p>« 1° Les subventions ou concours de l'État ;</p>	
<p>3° Les subventions de la Caisse des dépôts et consignations ;</p>	<p>« 2° Les concours des fonds structurels de la Communauté européenne ;</p>	
<p>4° Les produits divers, dons et legs.</p>	<p>« 3° Les subventions de la Caisse des dépôts et consignations ;</p>	
<p>L'agence peut, en outre, recevoir, dans le cadre de conventions, des contributions d'organismes nationaux ou locaux des régimes obligatoires de sécurité sociale ou de la mutualité sociale agricole, ou d'établissements publics.</p>	<p>« 4° Les produits divers, dons et legs.</p>	
	<p>« L'agence peut, en outre, recevoir, dans le cadre de conventions, des contributions de collectivités territoriales ou de leurs établissements publics de coopération, d'organismes nationaux ou locaux des régimes obligatoires de sécurité sociale ou de la mutualité sociale agricole, ou d'établissements publics. »</p>	
	<p>Article 23</p>	<p>Article 23</p> <p><u>I. - La section 3 du chapitre II du titre I<sup>er</sup> du livre III du code de l'action sociale et des familles est complétée par un article L. 312-5-3 ainsi rédigé :</u></p>

**Textes en vigueur**

**Texte du projet de loi**

**Propositions de la Commission**

« Art. L. 312-5-3. - I. - Un plan d'accueil, d'hébergement et d'insertion des personnes sans domicile, inclus dans le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées, est établi dans chaque département. Ce plan est élaboré par le représentant de l'Etat dans le département en association avec les collectivités territoriales et leurs groupements compétents en matière de programme local de l'habitat ainsi qu'avec les autres personnes morales concernées, notamment les associations, les caisses d'allocations familiales et les organismes d'habitations à loyer modéré.

« Ce plan analyse les besoins et prévoit les capacités d'hébergement à offrir dans des locaux présentant des conditions d'hygiène et de confort respectant la dignité humaine.

« II. - La capacité à atteindre est au minimum d'une place d'hébergement par tranche de 2 000 habitants pour les communes membres d'un établissement public de coopération intercommunale dont la population est supérieure à 50 000 habitants ainsi que pour les communes dont la population est au moins égale à 3 500 habitants et qui sont comprises, au sens du recensement général de la population, dans une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants. Cette capacité est portée à une place par tranche de 1 000 habitants dans toutes les communes qui sont comprises, au sens du recensement général de la population, dans une agglomération de plus de 100 000 habitants.

« III. - Les places d'hébergement retenues pour l'application du présent article sont :

« 1° Les places des établissements prévus au 8° de l'article L. 312-1 ;

**Textes en vigueur**

**Texte du projet de loi**

**Propositions de la Commission**

« 2° Les places des centres d'accueil pour demandeurs d'asile définis à l'article L. 348-1 ;

« 3° Les places des structures d'hébergement destinées aux personnes sans domicile faisant l'objet d'une convention avec l'Etat ou une collectivité territoriale, à l'exception de celles conventionnées au titre de l'article L. 851-1 du code de la sécurité sociale ;

« 4° Les logements des résidences hôtelières à vocation sociale définies à l'article L. 631-11 du code de la construction et de l'habitation qui sont destinés aux personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1 du même code ;

« 5° Les logements mentionnés au second alinéa de l'article L. 321-10 du code de la construction et de l'habitation.

« IV. - Avec l'accord des communes concernées, le plan peut prévoir que les obligations de certaines communes soient exécutées, en tout ou en partie, sur le territoire de communes situées dans la même agglomération ou membres du même établissement public de coopération intercommunale.

« V. - Le représentant de l'Etat dans le département notifie chaque année, avant le 1<sup>er</sup> septembre, à chacune des communes mentionnées au II un état des places d'hébergement disponibles au 1<sup>er</sup> janvier de l'année en cours. La commune dispose de deux mois pour présenter ses observations. Après examen de ces observations, le préfet notifie, avant le 31 décembre, le nombre de places d'hébergement retenues pour l'application du II.

Textes en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

« VI. - À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2010, il est effectué chaque année, par neuvième des mois de mars à novembre, un prélèvement sur les ressources fiscales des communes dans lesquelles le nombre de places d'hébergement est inférieur aux obligations mentionnées au II. Les communes bénéficiant de la dotation de solidarité urbaine et de cohésion sociale prévue par l'article L. 2334-15 du code général des collectivités territoriales sont exonérées du prélèvement.

« Ce prélèvement est égal au potentiel fiscal par habitant défini à l'article L. 2334-4 du même code multiplié par le nombre de places d'hébergement manquantes par rapport aux obligations mentionnées au II, sans pouvoir excéder 5 % du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune constatées dans le compte administratif afférent au pénultième exercice.

« Le prélèvement n'est pas effectué si son montant est inférieur à la somme de 3 812 euros.

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

« Le produit du prélèvement est reversé dans les mêmes conditions que celui mentionné à l'article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation.

« VII. - Un décret en Conseil d'État fixe les modalités d'application du présent article. »

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p style="text-align: center;"><b>Loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat</b></p> <p>Art. 21. - Un plan pour l'hébergement d'urgence des personnes sans abri est établi dans chaque département au plus tard le 31 décembre 1994. ce plan est élaboré par le représentant de l'état en association avec les collectivités territoriales et leurs groupements dotés de la compétence en matière de logement ainsi qu'avec les autres personnes morales concernées, notamment les associations, les caisses d'allocations familiales et les organismes d'habitations à loyer modéré.</p> <p>Le plan départemental analyse les besoins et prévoit les capacités d'hébergement d'urgence à offrir dans des locaux présentant des conditions d'hygiène et de confort respectant la dignité humaine.</p> <p>La capacité à atteindre est au minimum d'une place par tranche de 2 000 habitants pour les communes membres d'un établissement public de coopération intercommunale dont la population est supérieure à 50 000 habitants et pour les communes dont la population est au moins égale à 3 500 habitants qui sont comprises, au sens du recensement général de la population, dans une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants. Cette capacité est portée à une place par tranche de 1 000 habitants dans toutes les communes qui sont comprises dans une agglomération de plus de 100 000 habitants.</p> <p>Les communes et leurs groupements compétents en matière de logement transmettent chaque année au préfet du département un bilan du respect des obligations visées au troisième alinéa.</p>	<p>I. - L'article 21 de la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat est <del>modifié</del> comme suit :</p> <p>1° <del>La première phrase du premier alinéa est remplacée par deux phrases ainsi rédigées : « Un plan d'accueil, d'hébergement et d'insertion des personnes sans domicile est établi dans chaque département. Ce plan est inclus dans le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées » ;</del></p> <p>2° <del>Dans le deuxième alinéa les mots : « d'urgence » sont supprimés ;</del></p> <p>3° <del>Les cinq derniers alinéas sont remplacés par quatre alinéas ainsi rédigés :</del></p> <p><del>« Avec l'accord des communes concernées, le plan départemental peut prévoir que les obligations de certaines communes soient exécutées, en tout ou en partie, sur le territoire de communes situées dans la même agglomération ou membres du même établissement public de coopération intercommunale.</del></p>	<p>I <del>bis</del>. - L'article 21 de la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat est <u>abrogé</u>.</p>

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p>A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009, il est effectué chaque année un prélèvement sur les ressources fiscales des communes et groupements visés au troisième alinéa.</p>	<p><del>« Chaque année, avant le 1<sup>er</sup> septembre, le préfet notifie, à chacune des communes mentionnées au troisième alinéa, un état des places d'hébergement disponibles au 1<sup>er</sup> janvier de l'année en cours. La commune dispose de deux mois pour présenter ses observations. Après examen de ces observations, le préfet notifie, avant le 31 décembre, le nombre de places d'hébergement retenues pour l'application de ce troisième alinéa.</del></p>	
<p>Ce prélèvement est égal à deux fois le potentiel fiscal par habitant multiplié par le nombre de places d'hébergement d'urgence manquantes par rapport aux obligations visées au troisième alinéa.</p>	<p><del>« À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009, il est effectué, chaque année, par neuvième des mois de mars à novembre, un prélèvement sur les ressources fiscales des communes mentionnées au I, à l'exception de celles qui bénéficient de la dotation de solidarité urbaine et de cohésion sociale prévue par l'article L. 2334-15 du code général des collectivités territoriales. Ce prélèvement est égal au potentiel fiscal par habitant défini à l'article L. 2334-4 du code général des collectivités territoriales multiplié par le nombre de places d'hébergement manquantes par rapport aux obligations mentionnées au troisième alinéa. Il est versé dans les mêmes conditions que le prélèvement mentionné à l'article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation et prévues aux trois derniers alinéas de cet article.</del></p>	
<p>Des conventions conclues entre les personnes mentionnées au premier alinéa définissent annuellement les conditions de mise en oeuvre des dispositifs prévus par le plan départemental.</p>		
<p>Dans un délai de deux ans à compter de la promulgation de la présente loi, le gouvernement présentera au parlement un rapport sur le bilan d'application de cette disposition et les éventuelles modifications à y apporter.</p>	<p><del>« Un décret en Conseil d'État fixe les modalités d'application du présent article, notamment le contenu du plan mentionné au premier alinéa. »</del></p>	
<p><b>Loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement</b></p>		

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p>Art. 2. - Les mesures destinées à permettre aux personnes mentionnées à l'article 1er d'accéder à un logement décent et indépendant ou de s'y maintenir et d'y disposer de la fourniture d'eau, d'énergie et de services téléphoniques font l'objet, dans chaque département, d'un plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées.</p>	<p>II. - L'article 2 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement est complété par la phrase suivante : « Ce plan départemental inclut le plan d'accueil, d'hébergement et d'insertion des personnes sans domicile prévu par l'article 21 de la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994. »</p>	<p>II. - <b>Sans modification</b></p>
<p><b>Code de l'action sociale et des familles</b></p>		
<p>Art. L. 311-9. - En vue d'assurer le respect du droit à une vie familiale des membres des familles accueillies dans les établissements ou services mentionnés aux 1°, 8° et 13° du I de l'article L. 312-1, ces établissements ou services doivent rechercher une solution évitant la séparation de ces personnes ou, si une telle solution ne peut être trouvée, établir, de concert avec les personnes accueillies, un projet propre à permettre leur réunion dans les plus brefs délais, et assurer le suivi de ce projet jusqu'à ce qu'il aboutisse.</p>	<p>III. - Au deuxième alinéa de l'article L. 311-9 du code de l'action sociale et des familles, les mots : « schéma départemental des centres d'hébergement et de réinsertion sociale » sont remplacés par les mots : « plan départemental d'accueil, d'hébergement et d'insertion des personnes sans domicile ».</p>	<p>III. - <b>Sans modification</b></p>
<p>Dans ce but, chaque schéma départemental des centres d'hébergement et de réinsertion sociale évalue les besoins en accueil familial du département et prévoit les moyens pour y répondre.</p>		

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
Art. L. 312-5. - .....	IV. - Au sixième alinéa de l'article L. 312-5 du code de l'action sociale et des familles, la mention « 8° » est supprimée.	IV. - <b>Sans modification</b>
<p>Le représentant de l'Etat fait connaître, au plus tard six mois avant l'expiration du précédent schéma, au président du conseil général les orientations que le schéma doit prendre en compte pour les établissements et services mentionnés aux 2°, 4°, a du 5°, 8° et 10° du I de l'article L. 312-1 ainsi que pour ceux mentionnés à l'article L. 162-24-1 du code de la sécurité sociale pour les prestations prises en charge par l'assurance maladie.</p> .....	V. - L'article L. 633-1 du code de la construction et de l'habitation est complété par les trois alinéas suivants :	V. - <b>Sans modification</b>
<b>Code de la construction et de l'habitation</b>	« Il accueille notamment des personnes âgées, des personnes handicapées, des jeunes travailleurs, des étudiants, des travailleurs migrants ou des personnes défavorisées.	
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 locaux communs affectés à la vie collective.	« Le logement-foyer dénommé « résidence sociale » est destiné aux personnes ou familles mentionnées au II de l'article L. 301-1.	
	« La résidence sociale dénommée « pension de famille » est un établissement destiné à l'accueil sans condition de durée des personnes dont la situation sociale et psychologique rend difficile leur accès à un logement ordinaire. »	

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p>Art. L. 444-1-2. - Dans chaque département, le représentant de l'Etat conclut tous les trois ans un accord collectif avec les organismes disposant d'un patrimoine locatif social dans le département. Cet accord, qui doit respecter la mixité sociale des villes et des quartiers et tenir compte, par secteur géographique, des capacités d'accueil et des conditions d'occupation des immeubles constituant le patrimoine des différents organismes, définit :</p> <p>.....</p>	<p>Article 24</p>	<p>Article additionnel</p> <p><u>La section 1 du chapitre I<sup>er</sup> du titre IV du livre IV du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :</u></p> <p>1° <u>Le premier alinéa de l'article L. 441-1-1 est complété par une phrase ainsi rédigée :</u></p> <p><u>« Les _____ représentants _____ des organismes titulaires de droits de réservation sur des logements inclus dans ce patrimoine peuvent être signataires de l'accord. » ;</u></p>
<p>Art. L. 441-2-3. – I. - ..... II. ....</p>	<p>L'article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :</p>	<p>2° <u>Après la première phrase du premier alinéa de l'article L. 441-1-2, il est inséré une phrase ainsi rédigée :</u></p> <p><u>« Les _____ représentants _____ des organismes titulaires de droits de réservation sur des logements inclus dans ce patrimoine peuvent être signataires de l'accord. »</u></p> <p>Article 24</p> <p><b>Alinéa sans modification</b></p>

<b>Textes en vigueur</b> —	<b>Texte du projet de loi</b> —	<b>Propositions de la Commission</b> —
<p>Après avis des maires des communes concernées et en tenant compte des objectifs de mixité sociale définis par l'accord collectif intercommunal ou départemental, le représentant de l'Etat dans le département désigne chaque demandeur à un organisme bailleur disposant de logements correspondant à la demande. Le représentant de l'Etat dans le département définit le périmètre au sein duquel ces logements doivent être situés. Il fixe le délai dans lequel l'organisme bailleur est tenu de loger le demandeur. Cette attribution s'impute sur les droits à réservation du représentant de l'Etat dans le département.</p>	<p>1° Dans la deuxième phrase du septième alinéa du II, après les mots : « au sein duquel ces logements doivent être situés » sont insérés les mots : « et qui, en Île-de-France, peut porter sur des territoires situés dans d'autres départements de la région, après consultation du <del>préfet</del> territorialement compétent. » ;</p>	<p>1° Dans la deuxième phrase du septième alinéa du II, après les mots : « au sein duquel ces logements doivent être situés » sont insérés les mots : « et qui, en Île-de-France, peut porter sur des territoires situés dans d'autres départements de la région, après consultation du <u>représentant de l'Etat</u> territorialement compétent. » ;</p>
	<p>2° À la fin de la dernière phrase du même alinéa sont ajoutés les mots : « dans lequel le logement attribué est situé » ;</p>	<p><b>2° Sans modification</b></p>
<p>Le représentant de l'Etat dans le département peut également proposer au demandeur un logement faisant l'objet d'une convention mentionnée à l'article L. 321-8 dès lors que le bailleur s'est engagé sur des conditions spécifiques d'attribution ou que le logement est donné à bail à un organisme public ou privé dans les conditions prévues à l'article L. 321-10.</p>	<p>3° Le huitième alinéa du II est complété par une phrase ainsi rédigée : « En Île-de-France, il peut également saisir le représentant de l'État dans un autre département de la région afin que celui-ci fasse une telle proposition ;</p>	<p><b>3° Sans modification</b></p>
<p>Les personnes auxquelles une proposition de logement a été adressée reçoivent du représentant de l'Etat dans le département une information écrite relative aux dispositifs et structures d'accompagnement social présents dans le département.</p>	<p>4° À la fin de la dernière phrase du neuvième alinéa du II, sont ajoutés les mots : « dans lequel le logement proposé est situé » ;</p>	<p><b>4° Sans modification</b></p>
	<p>5° Le dixième alinéa du II est <u>ainsi rédigé</u> :</p>	<p>5° Le dixième alinéa du II est <u>remplacé par deux alinéas ainsi rédigés</u> :</p>

<b>Textes en vigueur</b>	<b>Texte du projet de loi</b>	<b>Propositions de la Commission</b>
<p>En cas de refus de l'organisme de loger le demandeur, le représentant de l'Etat dans le département procède à l'attribution d'un logement correspondant aux besoins de celui-ci sur ses droits de réservation.</p>	<p>« En cas de refus de l'organisme de loger le demandeur, le représentant de l'Etat dans le département qui a désigné <del>celui-ci</del> procède à l'attribution d'un logement correspondant à <del>ses</del> besoins et à <del>ses</del> capacités sur ses droits de réservations. »</p> <p>« En Île-de-France, il peut également saisir le représentant de l'Etat dans un autre département de la région afin que celui-ci procède à l'attribution d'un tel logement sur ses propres droits de <u>réservations</u>. » ;</p>	<p>« En cas de refus de l'organisme de loger le demandeur, le représentant de l'Etat dans le département qui <u>l'a</u> désigné procède à l'attribution d'un logement correspondant <u>aux</u> besoins et <u>aux</u> capacités <u>du demandeur</u> sur ses droits de réservation.</p> <p>« En Île-de-France, il peut également saisir le représentant de l'Etat dans un autre département de la région afin que celui-ci procède à l'attribution d'un tel logement sur ses propres droits de <u>réservation</u>. »</p>
<p>.....</p> <p>III. - .....</p> <p>Dans un délai fixé par décret, le représentant de l'Etat dans le département propose une place dans une structure d'hébergement, un établissement ou logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale aux personnes désignées par la commission de médiation.</p>	<p>6° Le deuxième alinéa du III est complété par une phrase ainsi rédigée : « En Île-de-France, il peut également saisir le représentant de l'Etat dans un autre département de la région afin que celui-ci fasse une telle proposition. » ;</p>	<p><b>6° Sans modification</b></p>
<p>Les personnes auxquelles une proposition d'hébergement a été adressée reçoivent du représentant de l'Etat dans le département une information écrite relative aux dispositifs et structures d'accompagnement social présents dans le département.</p> <p>.....</p>	<p>7° <del>À la fin du</del> dernier alinéa du III, <del>sont insérés</del> les mots : « dans lequel l'hébergement proposé est situé » ;</p>	<p>7° <u>Le</u> dernier alinéa du III est <u>complété par</u> les mots : « dans lequel l'hébergement proposé est situé » ;</p>
<p>V. La commission de médiation établit, chaque année, un état des avis rendus et le transmet au représentant de l'Etat dans le département, au comité responsable du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées et aux établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat. Elle est informée, dans tous les cas, des suites qui sont réservées à ses demandes.</p>	<p>8° <del>Dans</del> le V, les mots : « avis rendus » sont remplacés par les mots : « décisions prises ».</p>	<p>8° Le V <u>est ainsi modifié</u> :</p> <p>a) <u>Dans la première phrase</u>, les mots : « avis rendus » sont remplacés par les mots : « décisions prises » ;</p> <p>b) <u>A la fin de la seconde phrase</u>, <u>le mot : « demandes » est remplacé par le mot : « décisions ».</u></p>

<b>Textes en vigueur</b> —	<b>Texte du projet de loi</b> —	<b>Propositions de la Commission</b> —
<p><b>Loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement</b></p> <p>Art. 4. — .....</p> <p>Il doit accorder une priorité aux 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.</p> <p>.....</p>	<p>Article 25</p> <p>I. - Au deuxième alinéa de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement, les mots : « dans des taudis, des habitations insalubres, précaires ou de fortune, » sont remplacés par les mots : « ou exposées à des situations d'habitat indigne, ».</p> <p>II. - Il est inséré à l'article 4 de la loi du 31 mai 1990 précitée un troisième alinéa ainsi rédigé :</p> <p>« Constituent un habitat indigne les locaux utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé. »</p>	<p>Article 25</p> <p><b>I. - Sans modification</b></p> <p><b>II. - Alinéa sans modification</b></p> <p>« Constituent un habitat indigne les locaux <u>ou installations</u> utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé. »</p>
<p><b>Code de la construction et de l'habitation</b></p> <p>Art. L. 302-1. - .....</p> <p>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. Ce diagnostic inclut un repérage des situations d'habitat indigne et des copropriétés dégradées.</p> <p>.....</p>	<p><del>III. — Dans la dernière phrase du sixième alinéa de l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation, après les mots : « situations d'habitat indigne » sont ajoutés les mots : « au sens des deuxième et troisième alinéas de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement ».</del></p>	<p><b>III. -Supprimé</b></p>

**Textes en vigueur**

**Texte du projet de loi**

**Propositions de la Commission**

**Code de la santé publique**

Art. L. 1331-28. - I. ....  
II. ....  
Ces mesures peuvent comprendre, le cas échéant, les travaux nécessaires pour supprimer le risque d'intoxication par le plomb prévus par l'article L. 1334-2 ainsi que l'installation des éléments d'équipement nécessaires pour assurer la salubrité d'un local à usage d'habitation, définis par référence aux caractéristiques du logement décent.

Art. L. 1331-29. - I. ....  
II. - Si les mesures prescrites par l'arrêté prévu au II de l'article L. 1331-28 pour remédier à l'insalubrité d'un immeuble n'ont pas été exécutées dans le délai imparti, le propriétaire est mis en demeure dans les conditions prévues par l'article L. 1331-28-1 de les réaliser dans le délai d'un mois. Si cette mise en demeure s'avère infructueuse, les mesures peuvent être exécutées d'office.

**Code de la construction et de l'habitation**

Art. L. 111-6-1. - .....  
- toute division par appartements d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter, ou d'un arrêté de péril, ou sont déclarés insalubres, ou comportent pour le quart au moins de leur superficie totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV visée par la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée.  
.....

Article additionnel

Le code de la santé publique est ainsi modifié :

1° Au deuxième alinéa du II de l'article L. 1331-28, les mots : « pour assurer la salubrité d' » sont remplacés par le mot : « à » ;

2° La seconde phrase du II de l'article L.1331-29 est complétée par les mots : « , y compris sur des locaux devenus vacants ».

Article additionnel

L'article L. 111-6-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Au début de la première phrase du deuxième alinéa, sont ajoutés les mots : « qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, » ;

**Textes en vigueur**

- toute division d'immeuble en vue de créer des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 m<sup>2</sup> et à 33 m<sup>3</sup> ou qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique, ou qui n'ont pas fait l'objet de diagnostics amiante en application de l'article L. 1311-1 du code de la santé publique et risque de saturnisme lorsque l'immeuble est soumis aux dispositions de l'article L. 1334-5 du même code ;

**Loi n°89-462 du 6 juillet 1989**

Art 20-1. ....

Le juge peut transmettre au représentant de l'Etat dans le département l'ordonnance ou le jugement constatant que le logement loué ne satisfait pas aux dispositions des premier et deuxième alinéas de l'article 6.

**Texte du projet de loi**

**Propositions de la Commission**

2° Le début du troisième alinéa est ainsi rédigé : « - qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, toute division d'immeuble en vue de mettre à disposition des locaux... (le reste sans changement) ».

Article additionnel

Dans la dernière phrase du second alinéa de l'article 20-1 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 précitée, les mots : « peut transmettre » sont remplacés par le mot : « transmet ».

Article additionnel

L'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est complété par un III ainsi rédigé :

« III. - La valeur d'un fonds de commerce portant sur l'exploitation d'un établissement aux fins d'hébergement est estimée en prenant en compte la réalité de la gestion hôtelière de l'établissement et est réduite, le cas échéant, du montant estimé des travaux nécessaires pour assurer la sécurité ou la salubrité des locaux tels que résultant, notamment, de l'exécution des mesures de police prescrites au propriétaire ou à l'exploitant ainsi que de celui des frais de relogement dus en application des articles L. 521-1 à L. 521-4 du code de la construction et de l'habitation. »

Textes en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

Article 26

I. - L'article L. 421-4 du code de la construction et de l'habitation est complété par ~~les deux alinéas suivants~~ :

« 6° Prendre à bail des logements faisant l'objet ~~de conventions au titre des~~ articles L. 321-4 ou L. 321-8 en vue de les sous-louer, meublés ou non aux ~~demandeurs~~ mentionnés à ~~l'article L. 441-2-3~~ et aux personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition ;

« 7° Gérer en qualité d'administrateur de biens des logements vacants pour les donner en location à des personnes ~~physiques éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence, pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir.~~»

II. - L'article L. 422-2 du ~~code de la construction et de l'habitation~~ est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« Elles peuvent aussi prendre à bail des logements faisant l'objet ~~de conventions au titre des~~ articles L. 321-4 ou L. 321-8, en vue de les sous-louer, meublés ou non, aux ~~demandeurs~~ mentionnés à ~~l'article L. 441-2-3~~ et aux personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition.

« Elles peuvent gérer en qualité d'administrateur de biens des logements vacants pour les donner en location à des personnes ~~physiques éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence, pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir.~~»

Article 26

I. - L'article L. 421-4 du code de la construction et de l'habitation est complété par un 6° et un 7° ainsi rédigés :

« 6° Prendre à bail des logements faisant l'objet des conventions prévues aux articles L. 321-4 ou L. 321-8 en vue de les sous-louer, meublés ou non, aux personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1 ou aux personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition ;

« 7° Gérer en qualité d'administrateur de biens des logements vacants pour les donner en location à des personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1. »

II. - L'article L. 422-2 du même code est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« Elles peuvent aussi prendre à bail des logements faisant l'objet des conventions prévues aux articles L. 321-4 ou L. 321-8 en vue de les sous-louer, meublés ou non, aux personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1 ou aux personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition.

« Elles peuvent gérer en qualité d'administrateur de biens des logements vacants pour les donner en location à des personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1. »

**Textes en vigueur**

Art. L. 422-3. - .....

Les sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré font procéder périodiquement à l'examen analytique de leur situation financière et de leur gestion. Un décret en Conseil d'Etat, pris après avis du Conseil supérieur des habitations à loyer modéré, détermine les modalités de mise en oeuvre de la procédure, dite de révision coopérative, définie au présent alinéa, ainsi que les conditions d'agrément garantissant le pluralisme de son exercice et le respect des principes coopératifs.

Un décret détermine les modalités d'application du présent article.

**Texte du projet de loi**

III. - Avant ~~l'avant-dernier~~ alinéa de l'article L. 422-3 du code ~~de la construction et de l'habitation~~, sont insérés les deux alinéas suivants :

« Elles peuvent aussi prendre à bail des logements faisant l'objet de conventions ~~au titre des~~ articles L. 321-4 ou L. 321-8; en vue de les sous-louer, meublés ou non, aux ~~demandeurs~~ mentionnés à ~~l'article L. 441-2-3~~ et aux personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition.

« Elles peuvent gérer en qualité d'administrateur de biens des logements vacants pour les donner en location à des personnes ~~physiques éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence, pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir.~~ »

**Propositions de la Commission**

III. - Avant le pénultième alinéa de l'article L. 422-3 du même code, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« Elles peuvent aussi prendre à bail des logements faisant l'objet des conventions prévues aux articles L. 321-4 ou L. 321-8 en vue de les sous-louer, meublés ou non, aux personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1 ou aux personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition.

« Elles peuvent gérer en qualité d'administrateur de biens des logements vacants pour les donner en location à des personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1. »

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p>LIVRE IV : HABITATIONS A LOYER MODERE.</p> <p>TITRE IV : RAPPORTS DES ORGANISMES D'HABITATIONS A LOYER MODERE ET DES BENEFICIAIRES.</p> <p>CHAPITRE IV : PRISE A BAIL DE LOGEMENTS VACANTS PAR LES ORGANISMES D'HABITATIONS A LOYER MODERE.</p> <p>Art. L. 444-3. - Le logement donné en sous-location par l'organisme d'habitations à loyer modéré doit satisfaire aux normes minimales de confort et d'habitabilité mentionnées à l'article 25 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.</p> <p>L'organisme d'habitations à loyer modéré peut être chargé par le propriétaire de réaliser en son nom et pour son compte les travaux permettant le respect de ces normes.</p>	<p>IV. - <del>Dans le titre du chapitre IV du titre IV du livre IV du code de la construction et de l'habitation le mot : « vacants » est supprimé et les mots « et en gestion » sont ajoutés après les mots « prise à bail ».</del></p> <p>Ce chapitre est divisé en deux sections.</p> <p>1° La section 1 est intitulée : <del>« Dispositions applicables à la sous location des logements vacants » et comprend les articles L. 444-1 à L. 444-6 ;</del></p> <p>2° La section 2 est intitulée : <del>« Dispositions applicables à la sous-location des logements conventionnés en application de l'article L. 321-4 ou L. 321-8 ».</del></p> <p>Dans la section 2, il est créé <del>trois articles ainsi rédigés :</del></p>	<p>IV. - <u>Le chapitre IV du titre IV du livre IV du même code est ainsi modifié :</u></p> <p>1° <u>Son intitulé est ainsi rédigé :</u></p> <p><u>« Prise à bail et en gestion de logements par les organismes d'habitations à loyer modéré » ;</u></p> <p>2° <u>Il est créé une section 1 intitulée : « Dispositions applicables à la sous location des logements vacants » et comprenant les articles L. 444-1 à L. 444-6 ;</u></p> <p>3° <u>Après le mot : « satisfaire », la fin du premier alinéa de l'article L. 444-3 est ainsi rédigé : « aux caractéristiques définies en application des premier et deuxième alinéas de 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 » ;</u></p> <p>4° <u>Le premier alinéa de l'article L. 444-5 est ainsi modifié :</u></p>

**Textes en vigueur**

Art. L. 444-5. - Les dispositions des articles 3 à 7, 9-1, 12, des deuxième et troisième alinéas du I de l'article 15, du d de l'article 17 et des articles 21 à 24 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 sont applicables au contrat de sous-location. Les dispositions de l'article 14 de la même loi sont applicables au contrat de sous-location, lorsque le bénéficiaire du transfert de ce contrat remplit les conditions pour l'attribution d'un logement d'habitations à loyer modéré.

Art. L. 444-6. - .....

Trois mois avant l'expiration du contrat entre le propriétaire et l'organisme d'habitations à loyer modéré, ce dernier est tenu de proposer au sous-occupant qui n'a pas conclu de contrat de location avec le propriétaire et qui remplit les conditions pour l'attribution d'un logement d'habitations à loyer modéré la location d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités.

**Texte du projet de loi**

« Art. L. 444-7. - Les dispositions des articles L. 444-5 et L. 444-6 de la section 1 du présent chapitre s'appliquent aux logements, meublés ou non, conventionnés en application de l'article L. 321-4 ou L. 321-8 et destinés à la sous-location aux demandeurs mentionnés à l'article L. 441-2-3 et aux personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition.

**Propositions de la Commission**

a) Dans la première phrase, les mots : « tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 » sont remplacés par le mot : « précitée » ;

b) Dans la seconde phrase, après les mots : « du transfert », sont insérés les mots : « ou de la poursuite » ;

5° Au second alinéa de l'article L. 444-6, le mot : « sous-occupant » est remplacé par le mot : « sous-locataire » ;

6° Il est complété par une section 2 ainsi rédigée :

« Section 2

« Dispositions applicables à la sous-location des logements conventionnés en application de l'article L. 321-4 ou L. 321-8 »

« Art. L. 444-7. - Les articles L. 444-5 et L. 444-6 s'appliquent aux logements, meublés ou non, conventionnés en application des articles L. 321-4 ou L. 321-8 et destinés à la sous-location à des personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1 ou à des personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition, sous réserve des dispositions des articles L. 444-8 et L. 444-9.

Textes en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

« Art. L. 444-8. - Le bail établi entre l'organisme d'habitations à loyer modéré et le propriétaire est conclu pour une durée d'au moins six ans.

« Art. L. 444-9. - Les rapports entre l'organisme d'habitations à loyer modéré et l'occupant sont régis par un contrat de sous-location conclu pour une durée d'un an. Il peut être renouvelé deux fois pour la même durée. Les parties peuvent mettre fin au contrat à tout moment. Par dérogation à l'article L. 444-7, le délai de préavis est d'un mois si le congé émane de l'occupant. Il est de trois mois s'il émane du bailleur, et ne peut être donné que pour un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par l'occupant de l'une des obligations lui incombant. »

Article 27

I. — Les articles L. 321-11 et L. 321-12 du code de la construction et de l'habitation deviennent respectivement les articles L. 321-12 et L. 321-13.

II. — Il est créé dans ce même code un article L. 321-11 ainsi rédigé :

« Art. L. 444-8. - **Sans modification.**

« Art. L. 444-9. - Les rapports entre l'organisme d'habitations à loyer modéré et les occupants sont régis par un contrat de sous-location conclu pour une durée d'un an. Le bailleur peut renouveler deux fois le contrat pour la même durée. Toutefois, les occupants sont déchus de tout titre d'occupation des locaux loués après refus d'une offre de relogement définitif correspondant à leurs besoins et à leurs possibilités.

« Les occupants peuvent mettre fin au contrat à tout moment. Par dérogation à l'article L. 444-5, le délai de préavis est d'un mois si le congé émane des occupants. Ce délai est porté à trois mois s'il émane du bailleur et ne peut être donné, sauf offre de relogement, que pour un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par les occupants de l'une des obligations leur incombant. »

Article 27

Le chapitre I<sup>er</sup> du titre II du livre III du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

**Textes en vigueur**

**Texte du projet de loi**

**Propositions de la Commission**

Art. L. 321-5. - Les rapports entre le bailleur et les locataires ou occupants du logement pendant la durée de la convention sont régis par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et par les dispositions du présent chapitre dans la mesure où elles dérogent à la législation en vigueur.

Art. L. 321-10. - Les logements mentionnés aux articles L. 321-4 ou L. 321-8 peuvent être loués à des organismes publics ou privés en vue de leur sous-location, meublée ou non, aux demandeurs visés aux articles L. 321-4 ou L. 441-2-3.

Les logements mentionnés à l'article L. 321-4 peuvent être loués à des organismes publics ou privés en vue de l'hébergement des demandeurs visés à l'article L. 441-2-3.

~~« Art. L. 321-11. - La durée du contrat de location des logements conventionnés en application de l'article L. 321-8 est au moins égale à trois ans pour les bailleurs personnes physiques ainsi que pour les bailleurs définis à l'article 13 de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et à six ans pour les bailleurs personnes morales.~~

~~« Cette disposition ne s'applique ni aux contrats de sous-location ni à l'hébergement prévus par l'article L. 321-10. »~~

III. - Dans l'article L. 321-5 ~~du même code les termes~~ : « ou occupants » sont supprimés.

1° A l'article L. 321-5, les mots : « ou occupants » sont supprimés.

2° L'article L. 321-10 est ainsi rédigé :

« Art. L. 321-10. - Les logements mentionnés aux articles L. 321-4 ou L. 321-8 peuvent être loués à des organismes publics ou privés en vue de leur sous-location, meublée ou non, à des personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1 ou à des personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition.

« Les logements mentionnés aux articles L. 321-4 et L. 321-8 peuvent être loués à des organismes publics ou privés en vue de l'hébergement des personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1 ou des personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition. »

**Textes en vigueur**

**Texte du projet de loi**

**Propositions de la Commission**

Division additionnelle

Chapitre VI

Dispositions diverses

[Division et intitulé nouveaux]

Article additionnel

Art. L. 215-1-1. - .....  
Les participations ainsi détenues, le cas échéant conjointement avec d'autres sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété, doivent être supérieures au tiers du capital de la société intéressée. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux participations dans des sociétés d'habitations à loyer modéré ou des sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux.

A la fin de la seconde phrase du second alinéa de l'article L. 215-1-1 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « ou des sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux » sont remplacés par les mots : « , des sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux ou d'autres sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété ».

Article additionnel

L'article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux des locaux loués, la restitution du dépôt de garantie incombe au nouveau bailleur. Toute convention contraire n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation. »

**Textes en vigueur**

Art. L. 111-7-1. - Des décrets en Conseil d'Etat fixent les modalités relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées prévue à l'article L. 111-7 que doivent respecter les bâtiments ou parties de bâtiments nouveaux. Ils précisent les modalités particulières applicables à la construction de maisons individuelles.

Les mesures de mise en accessibilité des logements sont évaluées dans un délai de trois ans à compter de la publication de la loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et une estimation de leur impact financier sur le montant des loyers est réalisée afin d'envisager, si nécessaire, les réponses à apporter à ce phénomène.

**Texte du projet de loi**

**Propositions de la Commission**

Article additionnel

Après la première phrase du premier alinéa de l'article L. 111-7-1 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré une phrase ainsi rédigée :

« Ils prévoient les conditions dans lesquelles des dérogations à ces modalités peuvent être accordées pour la construction de bâtiments à usage d'habitation dès lors qu'un contrôleur technique atteste que la conception initiale de ces bâtiments n'est pas de nature à interdire la réalisation de travaux ultérieurs permettant l'accessibilité des personnes handicapées. »

## Annexe

### Code de la construction et de l'habitation

#### Articles L. 313-8 à L. 313-16-4

##### **Article L313-8**

Les dispositions des articles L. 612-1, L. 612-2 et L. 612-3 du code de commerce sont applicables aux associations visées à l'article L. 313-7, y compris lorsqu'elles n'atteignent pas les seuils fixés par décret en Conseil d'Etat mentionnés auxdits articles L. 612-1 et L. 612-2.

##### **Article L313-9**

En application des orientations définies annuellement par le Gouvernement, l'Agence nationale établit le programme d'emploi annuel des fonds mentionnés au dixième alinéa de l'article L. 313-1.

A cet effet, elle recueille et redistribue tout ou partie de ces fonds.

##### **Article L313-10**

L'Agence nationale gère un fonds de garantie dont les règles d'intervention sont définies par arrêté conjoint des ministres intéressés, afin de faciliter la bonne fin des opérations engagées par les associations mentionnées à l'article L. 313-7 et organismes mentionnés au premier alinéa de l'article L. 313-16.

Le fonds de garantie est alimenté par un prélèvement annuel opéré sur les fonds collectés par ces associations et organismes et dont le montant est déterminé par le conseil d'administration de l'Agence nationale dans la limite d'un plafond fixé par arrêté conjoint des ministres intéressés, ainsi que par les produits financiers résultant du placement de ces sommes.

##### **Article L313-11**

Le conseil d'administration est composé pour un quart de représentants de l'Etat, pour un quart de représentants des organisations d'employeurs représentatives au plan national, pour un quart de représentants des organisations de salariés représentatives au plan national et pour un quart de représentants des associations mentionnées à l'article L. 313-7 et organismes mentionnés au premier alinéa de l'article L. 313-16.

##### **Article L313-12**

L'Agence nationale dispose, pour son fonctionnement, d'un prélèvement opéré chaque année sur les sommes collectées par les associations mentionnées à l'article L. 313-7 et aux organismes mentionnés au premier alinéa de l'article L. 313-16.

Le montant de ce prélèvement est déterminé annuellement par le conseil d'administration de l'Agence nationale dans la limite d'un plafond fixé par arrêté conjoint des ministres intéressés.

### **Article L313-13**

En cas d'irrégularité grave dans l'emploi des fonds, de faute grave dans la gestion, de carence dans la réalisation de l'objet social ou de non-respect des conditions d'agrément, l'Agence nationale met l'association concernée en demeure de prendre, dans un délai déterminé, toute mesure de redressement utile.

En cas de carence à l'expiration de ce délai, elle peut proposer au ministre chargé du logement de suspendre un ou plusieurs dirigeants ou le conseil d'administration. S'il prononce cette suspension, le même ministre peut charger l'Agence nationale de prendre les mesures conservatoires qui s'imposent.

L'Agence nationale peut proposer au ministre chargé du logement l'interdiction d'un ou de plusieurs dirigeants, pour une durée de dix ans au maximum, ou le retrait de l'agrément de l'association concernée. Elle peut également proposer de prononcer à l'encontre de l'association une sanction pécuniaire dont le montant est fixé compte tenu de la gravité des faits reprochés ainsi que de la situation financière et de la dimension de l'organisme intéressé ; cette sanction pécuniaire, qui ne peut excéder 10 000 000 F, est recouvrée comme en matière d'impôts directs. Son produit est versé au fonds de garantie de l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction. L'association ou le dirigeant concerné doit être mis en mesure de présenter ses observations préalablement au prononcé de l'une des sanctions susmentionnées. La décision du ministre prononçant une sanction d'interdiction ou une sanction pécuniaire peut faire l'objet d'un recours de pleine juridiction devant la juridiction administrative.

Les dispositions du présent article sont en outre applicables lorsque l'association ne souscrit pas sa quote-part du capital de l'Union d'économie sociale du logement, ne s'acquitte pas des contributions prévues aux articles L. 313-20 et L. 313-25, manque de manière grave et répétée aux recommandations de l'union, ne respecte pas les conventions prévues au 2° et 2° bis de l'article L. 313-19 ou réalise des opérations en méconnaissance des dispositions du 4° du même article. Toutefois, la sanction est prononcée par le ministre après avis de l'Agence nationale et de l'union.

En cas d'urgence, le ministre précité peut, après avis de l'Agence nationale rendu dans un délai qui ne peut excéder huit jours, suspendre un ou plusieurs dirigeants ou le conseil d'administration ou retirer l'agrément.

### **Article L313-14**

En cas de retrait d'agrément, le ministre chargé du logement procède, par arrêté pris sur proposition ou après avis de l'Agence nationale, à la dissolution de l'association, et nomme, par le même arrêté, un liquidateur.

### **Article L313-15**

En cas de dissolution judiciaire d'une association, l'actif net dégagé par la liquidation ne peut être attribué qu'à une association titulaire de l'agrément prévu à l'article L. 313-7.

En cas de dissolution volontaire ou statutaire d'une association, l'actif net dégagé par la liquidation est attribué à une association titulaire de l'agrément prévu à l'article L. 313-7, dont la désignation est soumise à l'approbation du ministre chargé du logement, après avis de l'Agence nationale.

En cas de liquidation administrative d'une association, la situation active et passive résultant de l'encaissement et de l'emploi des ressources au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction est attribuée à une association titulaire de l'agrément prévu à l'article L. 313-7, désignée par le ministre chargé du logement, après avis de l'Agence nationale.

### **Article L313-16**

Les dispositions de l'article L. 313-7, ainsi que celles du premier et du troisième alinéas de l'article L. 313-13, sont également applicables aux organismes agréés à collecter la participation des employeurs à l'effort de construction autres que les associations professionnelles ou interprofessionnelles mentionnées au premier alinéa dudit article L. 313-7.

En cas de carence d'un de ces organismes à prendre les mesures de redressement visées au premier alinéa de l'article L. 313-13, ou en cas d'urgence, le ministre chargé du logement peut, après avis de l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction, rendu dans un délai qui ne peut excéder huit jours, retirer l'agrément de collecte de cet organisme.

Lorsque l'organisme est associé de l'Union d'économie sociale du logement et qu'il ne souscrit pas sa quote-part du capital de cette union, ne s'acquitte pas des contributions prévues aux articles L. 313-20 et L. 313-25, manque de manière grave et répétée aux recommandations de l'union, ne respecte pas les conventions prévues au 2° et 2°bis de l'article L. 313-19 ou réalise des opérations en méconnaissance des dispositions du 4° du même article, l'agence nationale met l'organisme en demeure de prendre, dans un délai déterminé, toute mesure de redressement utile. En cas de carence de l'organisme à prendre ces mesures de redressement, le ministre chargé du logement peut, après avis de l'agence nationale et de l'union, retirer l'agrément de collecte de cet organisme.

En cas de retrait d'agrément, le ministre chargé du logement transfère, sur proposition ou après avis de l'agence nationale, la situation active et passive résultant de l'encaissement et de l'emploi des ressources au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction à une association ou un organisme agréé à collecter la participation, qu'il désigne, et nomme à cet effet, auprès de l'organisme en cause, un administrateur chargé de procéder au transfert.

En cas de carence d'un des organismes visés par le présent article, ou lorsque l'administrateur nommé en application de l'alinéa précédent rencontre des difficultés du fait de l'organisme en cause, le ministre de tutelle de cet organisme, sur proposition du ministre chargé du logement, suspend les organes de direction ou en déclare les membres démissionnaires d'office.

Les dispositions du premier alinéa du présent article ne s'appliquent pas aux organismes d'habitations à loyer modéré ou sociétés d'économie mixte exerçant, à titre principal, une activité de construction, d'acquisition ou de gestion de logements sociaux.

Un décret en Conseil d'Etat précise en tant que de besoin les conditions d'application du présent article.

### **Article L313-16-1**

Les organismes qui construisent, acquièrent ou améliorent des logements-foyers destinés aux personnes et familles mentionnées au II de l'article L. 301-1 doivent, pour bénéficier de fonds provenant de la participation des employeurs à l'effort de construction, être agréés par l'autorité administrative. Pour la délivrance de l'agrément, il est tenu compte notamment des conditions financières et de gestion dans lesquelles l'organisme exerce son activité.

### **Article L313-16-2**

Sous l'autorité des ministres intéressés, l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction peut contrôler les opérations réalisées à l'aide de fonds provenant de la participation des employeurs à l'effort de construction par les organismes qui n'ont pas le statut d'organismes agréés pour collecter cette participation. Pour les besoins exclusifs de ce contrôle, l'agence nationale peut obtenir de l'organisme, au cas où il exerce d'autres activités que celle au titre de laquelle il a bénéficié des fonds de la participation des employeurs à l'effort de construction, la communication de tout document se rapportant à ces activités.

Lorsque le contrôle de l'agence nationale s'est conclu par un rapport, celui-ci est communiqué à l'organisme en cause, qui dispose d'un mois pour présenter ses observations. En cas d'irrégularité ou de faute de gestion commise par un des organismes mentionnés au premier alinéa ou de carence des organes dirigeants, l'autorité administrative met l'organisme en demeure de prendre, dans un délai déterminé, toute mesure de redressement utile. Lorsque la mise en demeure est restée vaine, l'autorité administrative peut décider une ou plusieurs des sanctions suivantes :

1° Suspendre l'agrément pour une période au plus d'un an ou en prononcer le retrait ;

2° Interdire à un ou plusieurs membres ou anciens membres des organes dirigeants de participer aux organes des organismes ayant un objet semblable ainsi qu'aux organes délibérants et de direction d'organismes d'habitations à loyer modéré visés à l'article L. 411-2 et des sociétés d'économie mixte visées à l'article L. 481-1-1 ;

3° Nommer un administrateur provisoire pour une durée au plus d'un an renouvelable une fois. Pendant la durée de l'administration provisoire, l'assemblée générale ne peut désigner de nouveaux organes dirigeants ;

4° Infliger à l'organisme une sanction pécuniaire n'excédant pas un dixième du montant des loyers perçus au cours du dernier exercice clos. Cette sanction est recouvrée comme les créances étrangères à l'impôt et au domaine.

Ces sanctions sont prononcées après que l'organisme, le dirigeant ou le membre en cause a été mis en mesure de présenter ses observations.

### **Article L313-16-3**

Le fait de faire obstacle au contrôle de l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction rend passible, après mise en demeure restée vaine, l'organisme contrôlé d'une

amende de 15 000 Euros maximum. La pénalité est prononcée par l'autorité administrative et recouvrée au profit de l'Etat comme les créances étrangères à l'impôt et au domaine.

**Article L313-16-4**

Les dispositions des articles L. 313-16-1 à L. 313-16-3 ne s'appliquent pas aux organismes d'habitations à loyer modéré et aux sociétés d'économie mixte exerçant à titre principal une activité de construction, d'acquisition ou de gestion de logements sociaux.