

N° 304

SÉNAT

SESSION ORDINAIRE DE 1999-2000

Annexe au procès-verbal de la séance du 5 avril 2000

RAPPORT

FAIT

*au nom de la commission des Affaires économiques et du Plan (1) sur le projet de loi, ADOPTÉ PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE APRÈS DÉCLARATION D'URGENCE, relatif à la **solidarité et au renouvellement urbains**,*

Par M. Louis ALTHAPÉ,
Sénateur.

(1) Cette commission est composée de : MM. Jean François-Poncet, *président* ; Philippe François, Jean Huchon, Jean-François Le Grand, Jean-Paul Emorine, Jean-Marc Pastor, Pierre Lefebvre, *vice-présidents* ; Georges Berchet, Léon Fatous, Louis Moinard, Jean-Pierre Raffarin, *secrétaires* ; Louis Althapé, Pierre André, Philippe Arnaud, Mme Janine Bardou, MM. Bernard Barraux, Michel Bécot, Jacques Bellanger, Jean Besson, Jean Bizet, Marcel Bony, Jean Boyer, Mme Yolande Boyer, MM. Dominique Braye, Gérard César, Marcel-Pierre Cleach, Gérard Cornu, Roland Courteau, Charles de Cuttoli, Désiré Debavelaere, Gérard Delfau, Marcel Deneux, Rodolphe Désiré, Michel Doublet, Paul Dubrulle, Bernard Dussaut, Jean-Paul Emin, André Ferrand, Hilaire Flandre, Alain Gérard, François Gerbaud, Charles Ginésy, Serge Godard, Francis Grignon, Louis Grillot, Georges Gruillot, Mme Anne Heinis, MM. Pierre Hérisson, Rémi Herment, Bernard Joly, Alain Journet, Gérard Larcher, Patrick Lassourd, Edmond Lauret, André Lejeune, Guy Lemaire, Kléber Malécot, Louis Mercier, Paul Natali, Jean Pépin, Daniel Percheron, Bernard Piras, Jean-Pierre Plancade, Ladislav Poniatowski, Paul Raoult, Jean-Marie Rausch, Charles Revet, Henri Revol, Roger Rinchet, Josselin de Rohan, Raymond Soucaret, Michel Souplet, Mme Odette Terrade, MM. Michel Teston, Pierre-Yvon Trémel, Paul Vergès, Jean-Pierre Vial, Henri Weber.

Voir les numéros :

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

Sénat : 279 (1999-2000).

Urbanisme.

SOMMAIRE

	<u>Pages</u>
PRINCIPALES PROPOSITIONS DE LA COMMISSION	14
INTRODUCTION	18
PREMIÈRE PARTIE - VUE D'ENSEMBLE SUR UN TEXTE DENSE, A LA COHÉRENCE PARFOIS INCERTAINE	21
I. L'URBANISME	21
II. LA POLITIQUE DE LA VILLE	25
III. LES TRANSPORTS	29
IV. L'HABITAT	37
DEUXIÈME PARTIE - EXAMEN DES ARTICLES	38
• INTITULÉ DU TITRE I^{ER} - RENFORCER LA COHÉRENCE DES POLITIQUES URBAINES	38
• <i>Section 1</i> - Les documents d'urbanisme et les opérations d'aménagement	39
• <i>Article 1^{er}</i> - Chapitre I^{er} du titre II du livre I^{er} du code de l'urbanisme : dispositions communes aux schémas de cohérence territoriale, aux plans locaux d'urbanisme et aux cartes communales	39
• Article L.121-1 du code de l'urbanisme - Principes fondamentaux applicables aux documents d'urbanisme	40
• Article L.121-2 du code de l'urbanisme - Participation de l'Etat à l'élaboration des documents d'urbanisme	45
• Article L.121-4 du code de l'urbanisme - Personnes morales compétentes pour être associées à l'élaboration des documents d'urbanisme	48
• Article L.121-5 du code de l'urbanisme - Consultation des associations locales d'usagers et des associations agréées	49
• Article L.121-6 du code de l'urbanisme - Commission de conciliation compétente en matière d'élaboration des documents d'urbanisme	50
• Article L.121-7 du code de l'urbanisme - Compensation des charges dues à l'élaboration des documents d'urbanisme	52
• Article L.121-8 du code de l'urbanisme - Effets des annulations contentieuses sur les documents d'urbanisme	53
• Article L.121-9 du code de l'urbanisme - Décrets d'application du chapitre I^{er}	53
• <i>Article additionnel après l'article premier</i> - (Article L.110 du code de l'urbanisme) - Droit à une constructibilité minimale mis en œuvre sur la base d'une étude de constructibilité résiduelle	54
• <i>Article 2</i> - Modification du chapitre II du titre II du livre I^{er} de la partie législative du code de l'urbanisme	55
• CHAPITRE II - Des schémas de cohérence territoriale	55
• Article L.122-1 du code de l'urbanisme - Régime juridique des schémas de cohérence territoriale (SCT)	55
• Article L.122-2 du code de l'urbanisme - Interdiction d'ouvrir des zones à l'urbanisation dans les communes dépourvues de SCT à compter du 1^{er} janvier 2002	61

• Article L.122-3 du code de l'urbanisme - Initiative de l'élaboration et périmètre du SCT	64
• Article L.122-4 du code de l'urbanisme- Organe compétent pour élaborer le SCT	67
• Article L.122-5 du code de l'urbanisme - Extension du périmètre du SCT	69
• Article L.122-6 du code de l'urbanisme - Association des services de l'Etat à l'élaboration du projet de SCT	70
• Article L.122-7 du code de l'urbanisme - Consultations préalables à l'élaboration du SCT	70
• Article L.122-8 du code de l'urbanisme - Etablissement du projet de SCT et procédures de consultation	72
• Article L.122-9 du code de l'urbanisme - Clause de sauvegarde	73
• Article L.122-10 du code de l'urbanisme - Mise du projet de SCT à l'enquête publique	75
• Article L.122-11 du code de l'urbanisme - Approbation et entrée en vigueur du SCT	76
• Article L.122-12 du code de l'urbanisme - Régime du retrait d'une commune dont les intérêts essentiels sont menacés	77
• Article L.122-13 du code de l'urbanisme - Mise en révision du SCT	79
• Article L.122-14 du code de l'urbanisme - « Clause de rendez-vous » relative à l'application du SCT	79
• Article L.122-15 du code de l'urbanisme - Déclaration d'utilité publique d'une opération incompatible avec un SCT	80
• Article L.122-16 du code de l'urbanisme - Compatibilité d'autres documents avec le SCT	81
• Article L.122-17 du code de l'urbanisme - Applicabilité des dispositions du chapitre 1^{er} aux schémas de secteur	82
• Article L.122-18 du code de l'urbanisme - Compétences des EPCI en matière de SCT	82
• Article L.122-19 du code de l'urbanisme - Décrets en Conseil d'Etat	84
• <i>Article 3</i> - Intitulé du chapitre III du titre II du livre I^{er} de la partie législative du code de l'urbanisme, consacré au régime des plans locaux, régime des plans locaux d'urbanisme (PLU)	85
• Article L.123-1 du code de l'urbanisme - Objectifs des PLU	85
• Article L.123-2 (<i>nouveau</i>) du code de l'urbanisme - Institutions de servitudes en zones urbaines	93
• Article L.123-3 (<i>nouveau</i>) du code de l'urbanisme - Précisions apportées par le PLU aux zones d'aménagement concerté (ZAC)	95
• Article L.123-4 (<i>nouveau</i>) du code de l'urbanisme - Transfert de coefficient d'occupation du sol (COS) dans les zones à protéger à raison de la qualité de leur paysage	96
• Article L.123-5 (<i>nouveau</i>) du code de l'urbanisme - Opposabilité du PLU approuvé	96
• Article L.123-6 (<i>nouveau</i>) du code de l'urbanisme - Compétences de la commune en matière d'élaboration du PLU	97
• Article L.123-7 (<i>nouveau</i>) du code de l'urbanisme - Association des services de l'Etat à l'élaboration du projet de PLU	99
• Article L.123-8 (<i>nouveau</i>) du code de l'urbanisme - Entités associées à l'élaboration du PLU	100
• Article L.123-9 (<i>nouveau</i>) du code de l'urbanisme - Elaboration du projet de PLU et consultations sur celui-ci	101
• Article L.123-10 du code de l'urbanisme - Mise à l'enquête publique du projet de PLU	102
• Article L.123-11 du code de l'urbanisme - Entrée en vigueur d'un PLU dans les communes non couvertes par un SCT	103

• Article L.123-12 du code de l'urbanisme - Révision du PLU	105
• Article L.123-13 du code de l'urbanisme - Procédure de révision ou de modification forcée du PLU à l'initiative du préfet	107
• Article L.123-13-1 (<i>nouveau</i>) du code de l'urbanisme - Compétence des communautés de communes ou d'agglomération pour faire aboutir la révision du PLU	108
• Article L.123-14 du code de l'urbanisme - Déclaration d'utilité publique d'une opération incompatible avec un PLU	109
• Article L.123-15 du code de l'urbanisme - Espaces réservés - Droit de délaissement	110
• Article L.123-16 du code de l'urbanisme - Applicabilité des dispositions relatives au PLU communal à un PLU intercommunal	111
• Article L.123-17 du code de l'urbanisme - Régime transitoire applicable aux POS approuvés ou en cours de révision avant l'entrée en vigueur de la loi	112
• Article L.123-18 du code de l'urbanisme - Décrets d'application du chapitre II	114
• <i>Article 3 bis (nouveau)</i> - Soumission des lignes à haute tension au régime des installations classées	114
• <i>Article 4</i> - Intitulé du chapitre IV du titre II du livre I^{er} de la partie législative du code de l'urbanisme, consacré aux cartes communales	115
• Article L.124-1 du code de l'urbanisme - Possibilité d'élaborer une carte communale	115
• Article L.124-2 du code de l'urbanisme - Régime juridique des cartes communales	116
• Article L.124-3 du code de l'urbanisme - Décrets d'application du chapitre IV	119
• <i>Article 5</i> - Modifications apportées au chapitre I^{er} du Titre I^{er} du Livre III de la partie législative du code de l'urbanisme consacrée aux zones d'aménagement concerté (ZAC)	120
• <i>Article 5 - 1^o</i> - Modification du régime des ZAC	120
• <i>Article 5 - 2^o</i> - (Article L.311-2 du code de l'urbanisme) - Coordination	122
• <i>Article 5 - 3^o</i> - (Article L.311-4 du code de l'urbanisme) - Participation de l'aménageur au coût d'équipement de la zone	122
• <i>Article 5 - 4^o</i> - Modification du régime des ZAC	124
• Article L.311-5 (<i>nouveau</i>) du code de l'urbanisme - Conduite de l'aménagement d'une ZAC	124
• Article L.311-6 du code de l'urbanisme - Cahier des charges des cessions ou concessions d'usage de terrains d'une ZAC	125
• Article L.311-7 du code de l'urbanisme - Application du régime des PLU aux PAZ existants	126
• Article L.311-8 du code de l'urbanisme - Décrets d'application du chapitre I^{er}	126
• <i>Article 6</i> - Modification de l'article L.300-4 du code de l'urbanisme	127
• <i>Article 6 bis (nouveau)</i> - Alignement du régime fiscal des conventions d'aménagement sur celui des concessions d'aménagement	128
• <i>Article 7</i> - (Article L.300-4-1 (<i>nouveau</i>) du code de l'urbanisme) - Clauses financières d'une convention d'aménagement	129
• <i>Article 8</i> - (Article L.111-1-1 du code de l'urbanisme) - Suppression de la notion de lois d'aménagement et d'urbanisme	130
• <i>Article 8 bis</i> - Aménagements à l'application de l'amendement « Dupont »	131
• <i>Article 9</i> - Suppression du contrôle préalable des divisions des terrains bâtis	132
• <i>Article 10</i> - Coordination relative aux règles applicables aux anciennes zones opérationnelles	133
• <i>Article 10 bis (nouveau)</i> - Assouplissement de la règle d'urbanisation en continuité en zone de montagne	134
• <i>Article 10 ter (nouveau)</i> - Contenu des DTA en zone de montagne	135

• Article 11 - Assouplissement des conditions d'utilisation des biens acquis par préemption	135
• Article 11 bis (nouveau) - (Article L.213-1 du code de l'urbanisme) - Champ d'application du droit de préemption	137
• Article 12 - Titre III du livre II de la partie législative du code de l'urbanisme	137
• Article L.230-1 du code de l'urbanisme - Unification du régime du droit de délaissement	138
• Article L.230-2 (nouveau) du code de l'urbanisme - Terrains transmis pour cause de décès	140
• Article L.230-3 (nouveau) du code de l'urbanisme - Prix d'acquisition et date de référence	141
• Article L.230-4 (nouveau) du code de l'urbanisme - Opposabilité des limitations au droit de construire et de la réserve	142
• Article L.230-5 (nouveau) du code de l'urbanisme - Effet du transfert de propriété	143
• Article L.230-6 (nouveau) du code de l'urbanisme - Gestion des terrains acquis par une collectivité ou un service public	143
• Article 12-III - Coordination	144
• Article additionnel avant l'article 13 - (Article L.300-1 du code de l'urbanisme) - Coordination	144
• Article 13 - Définition et modalités de mise en œuvre des opérations d'aménagement	145
• Article 14 - Concertation préalable avec la population	146
• Article 15 - Secteurs sauvegardés	147
• Article 16 - Projet architectural et paysager des lotissements	149
• Article 17 - Recette du budget des établissements publics fonciers	150
• Article 18 - Certificat d'urbanisme	151
• Article 19 - Dispositions relatives au permis de construire	152
• Article 19 bis - Application des dispositions relatives aux chalets d'alpage	154
• Article additionnel après l'article 19 bis - Adaptation des constructions en zone de montagne	155
• Article additionnel après l'article 19 bis - Implantation de constructions à usage industriel et artisanal en zone de montagne	155
• Article additionnel après l'article 19 bis - Délimitation des zones d'habitat individuel existantes en zone de montagne	156
• Article additionnel après l'article 19 bis - Régime de constructibilité dans les zones rurales caractérisées par une faible pression foncière	157
• Article 20 - Réalisation d'aires de stationnement	158
• Article 20 bis - Réalisation d'opérations de renouvellement urbain dans les zones C définies par le plan d'exposition au bruit	160
• Article 20 ter - Examen de l'ensemble des moyens par la juridiction administrative saisie d'une demande d'annulation en matière d'urbanisme	161
• Article 20 quater - Reconnaissance de la vacance de biens	162
• Article 20 quinquies - Ajustement du périmètre de protection des monuments historiques	163
• Article 20 sexies - Droit de retrait des communes membres d'une communauté de communes adhérant à un EPCI	164
• Article additionnel après l'article 20 sexies - Entrée en vigueur des articles 2, 3 et 5 du projet de loi	164
• Article additionnel après l'article 20 sexies - (Article L.160-6-2 du code de l'urbanisme) - Servitudes de passage au voisinage des plans d'eau de plus de 1.000 hectares	164
• Article additionnel après l'article 20 sexies - (Article L.130-1 du code de l'urbanisme) - Protection des herbiers marins	165

• Article additionnel après l'article 20 sexies - (Article L.146-6 du code de l'urbanisme) - Plan de gestion des sites dans les zones relevant de la loi « littoral »	166
• Section 2 - Financement de l'urbanisme	167
• Article 21 - Institution d'une participation des riverains au financement des voies nouvelles	167
• Article L.332-11-1 (nouveau) du code de l'urbanisme - Participation au financement des voies nouvelles et des réseaux	168
• Article L.332-11-2 du code de l'urbanisme - Régime juridique de la participation au financement des voies nouvelles et des réseaux	170
• Article 21 bis - Régime de la redevance sur la construction de bureaux	171
• Article 21 ter- Application du taux minimum de taxe	172
• Article 22 - Suppression du plafond légal de densité	172
• Article 23 - Modification des valeurs forfaitaires servant au calcul de la taxe locale d'équipement	173
• Article 24 - Réforme de la taxe foncière sur les propriétés non bâties	174
• TITRE II - CONFORTER LA POLITIQUE DE LA VILLE	175
• Section 1 - Dispositions relatives a la solidarité entre les communes en matière d'habitat	175
• Article 25 - Obligations de construction de logements sociaux	176
• Article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation - Champ d'application	176
• Article L.302-5-1 (nouveau) du code de la construction et de l'habitation - Etablissement d'un inventaire contradictoire des logements sociaux	183
• Article L.302-6 du code de la construction et de l'habitation - Calcul du prélèvement annuel et affectation	184
• Article L.302-7 du code de la construction et de l'habitation - Obligations de réalisation de logements sociaux	187
• Article L.302-8 du code de la construction et de l'habitation - Sanctions en cas de non respect du programme local de l'habitat	191
• Article L.302-9 du code de la construction et de l'habitation - Pouvoir de substitution du représentant de l'Etat dans le département	193
• Article L.302-10 du code de la construction et de l'habitation - Décret d'application	194
• Article 25 bis (nouveau) - Elaboration du PLH dans les communes de Paris, Lyon et Marseille	195
• Article 25 ter (nouveau) - Composition des conférences intercommunales du logement	195
• Article 25 quater - Exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties	196
• Article 26 - Compétences des communes et des établissements publics de coopération intercommunale en matière de logements sociaux	197
• Article 26 bis - Mise à disposition de locaux par un organisme d'HLM	199
• Article 26 ter - Allègement de fiscalité en zone urbaine sensible	199
• Article 27 - Modifications de conséquence dans le code de l'urbanisme	200
• Article 27 bis (nouveau) - (Article L.441-1-6 du code de la construction et de l'habitation) - Représentants des associations de locataires au sein de la conférence régionale du logement	202
• Section 2 - Dispositions relatives à la protection de l'acquéreur d'immeuble et au régime des copropriétés	203
• Article 28 - Délai de rétractation et interdiction d'un dépôt d'argent par les acquéreurs d'un bien immobilier d'habitation	203
• TITRE VII - PROTECTION DE L'ACQUEREUR IMMOBILIER	203
• Article L.271-1 du code de la construction et de l'habitation - Extension des possibilités de rétractation	204

• Article L.271-2 du code de la construction et de l'habitation - Interdiction d'un dépôt d'argent avant l'expiration d'un délai de rétractation	204
• Article 271-3 (<i>nouveau</i>) du code de la construction et de l'habitation - Information sur la consistance des terrains à bâtir	204
• Article 271-4 (<i>nouveau</i>) du code de la construction et de l'habitation - Diagnostic technique du bâtiment et de ses équipements	204
• Article L.1589 (<i>nouveau</i>) du code civil - Nullité des offres d'achat liées au versement d'une somme d'argent	205
• Article 28 bis - (Article L.316-3-1 (<i>nouveau</i>) du code de l'urbanisme) - Précommercialisation de lots de lotissements	205
• Article 29 - (article L.111-6-1 (<i>nouveau</i>) du code de la construction et de l'habitation) - Interdiction de créer des logements de surface réduite ou insuffisamment équipés	206
• Sous-section 2 - Règles générales de division	206
• Article 30 - Plan comptable des copropriétés	207
• Article 14-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 - Budget prévisionnel de la copropriété	207
• Article 14-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 - Dépenses de copropriété hors budget prévisionnel	207
• Article 14-3 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 - Plan comptable applicable aux copropriétés	207
• Article 30 bis (<i>nouveau</i>) - Carnet d'entretien de l'immeuble	208
• Article 31 - Fonctionnement des copropriétés	209
• Article 10-1 (<i>nouveau</i>) de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 - Réparation du préjudice causé par les copropriétaires	209
• Article 19-2 (<i>nouveau</i>) de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 - Procédure accélérée de recouvrement des impayés de charges de copropriété	209
• Article 28 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 - Retrait de bâtiments du syndicat initial	210
• Article 29-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 - Nomination d'un administrateur provisoire dans les copropriétés en difficulté	210
• Article 29-4 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 - Retrait de bâtiments d'une copropriété en difficulté	210
• Article 29-5 (<i>nouveau</i>) de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 - Publicité des actes	211
• Article 32 - Interventions des organismes HLM dans les copropriétés en difficulté	211
• Article 33 - (Article 6 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement) - Compétences du fonds de solidarité pour le logement (FSL)	214
• Articles 34 - Généralisation de l'exonération des opérations de scission des copropriétés	217
• Article 34 bis - Validation législative d'exonérations fiscales et sociales en ZFU	217
• Article 34 ter - Modalités de mise en œuvre des exonérations de cotisations sociales dans les ZFU	218
• Article 34 quater(<i>nouveau</i>) - Individualisation des contrats de fourniture d'eau	219
• TITRE III - METTRE EN ŒUVRE UNE POLITIQUE DE DÉPLACEMENTS AU SERVICE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE	221
• Section 1 - Dispositions relatives au plan de déplacements urbains	221
• Article 35 - Adaptation et mesures transitoires	221
• Article 35 bis - Mesures en faveur des personnes handicapées	223
• Article 36 - Renforcement du contenu des plans de déplacements urbains	224
• Article 36 bis - (Article 28 de la loi n° 79-1193 du 27 décembre 1973) - Prise en compte des problèmes de déplacements dans les politiques d'urbanisme commercial	227

• <i>Article 37</i> - (Article 28-1 de la loi n° 79-1193 du 27 décembre 1973) - Stationnement public et privé	227
• <i>Article 37 bis</i> - (Article 28-2 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982) - Compétences en matière de lancement de l'enquête publique	228
• <i>Article 37 ter</i> - (Article 28-2 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982) - Elaboration du plan de déplacements urbains par le préfet	230
• <i>Article 38</i> - (Article 28-2-1 nouveau de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982) - Elaboration du schéma de cohérence territoriale et du plan de déplacements urbains par un même établissement public	230
• <i>Article 38 bis</i> - (Article 28-2-2 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982) - Coordination	231
• <i>Article 39</i> - (Article 7 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982) - Généralisation de l'organisation de services de transports à la demande	232
• <i>Article 39 bis</i> - (Article 30 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982) - Décentralisation des compétences	232
• <i>Article 40</i> - (Article 46 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982) - Coordination	233
• <i>Article 40 bis</i> - (Article L.2213-3 du code général des collectivités territoriales) - Arrêt des véhicules de marchandises	234
• <i>Article 40 ter</i> - (article L.2333-87 du code général des collectivités territoriales) - Redevance de stationnement	234
• <i>Article 40 quater</i> - (Article 5-1 de la loi n° 82-684 du 4 août 1982) - Remboursement par l'employeur des titres d'abonnement de transport	236
• <i>Article 40 quinquiés</i> - Participation des départements à l'élaboration des plans de déplacements urbains	236
• Section 2 - Dispositions relatives à la coopération entre autorités organisatrices de transports	238
• <i>Article 41</i> - (Article 30-1 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982) - Création d'un syndicat mixte pour favoriser la desserte périurbaine	238
• <i>Article additionnel après l'article 41</i> - Conventions entre autorités organisatrices de transport	239
• <i>Article 42</i> - (Article L.5722-7 du code général des collectivités territoriales) - Versement transport additionnel	240
• <i>Article 43</i> - Outils d'aide à la décision publique	241
• Section 3 - Dispositions relatives au Syndicat des transports d'Ile-de-France	242
• <i>Article 44</i> - (Article 27 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982) - Coordination	242
• <i>Article 45</i> - (Article 1 ^{er} de l'ordonnance n° 59-151 du 7 janvier 1959) - Entrée de la région Ile-de-France dans le Syndicat des transports parisiens	242
• <i>Article 46</i> - (Article 1 bis (<i>nouveau</i>) de l'ordonnance n° 59-151 du 7 janvier 1959) - Ressources du syndicat des transports d'Ile-de-France	243
• <i>Article 47</i> - (Article 2 bis (<i>nouveau</i>) de l'ordonnance n° 59-151 du 7 janvier 1959) - Consultation des partenaires du transport public en Ile-de-France	244
• <i>Article 48</i> - (Article L. 2531-5 du code général des collectivités territoriales) - Fongibilité des ressources du Syndicat des transports d'Ile-de-France	246
• <i>Article 49</i> - (Article 1 ter (<i>nouveau</i>) de l'ordonnance n° 59-151 du 7 janvier 1959 et Article L. 4322-5 du code général des collectivités territoriales) - Compensation par l'Etat des charges transférées à la région d'Ile-de-France	246
• <i>Article 50</i> - Coordination	247
• <i>Article 50 bis</i> - Réduction tarifaire	248
• Section 4 - Dispositions relatives aux transports collectifs d'intérêt régional	250
• <i>Article 51</i> - (Article 21-1 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982) - Transfert des compétences ferroviaires aux régions	250
• <i>Article 52</i> - (Article L. 1614-8-1 du code général des collectivités territoriales) - Compensation financière de la part de l'Etat	253

• Article additionnel après l'article 52 - Exonération de taxe professionnelle sur les véhicules ferroviaires destinés au transport régional de voyageurs	255
• Article 53 - (Article 21-2 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982) - Convention SNCF-région	256
• Article 53 bis - (Article L. 1612-15-1 du code général des collectivités territoriales) - Inscription d'office	257
• Article 53 ter - Information des régions	257
• Article 53 quater - Consultation des régions	258
• Article 54 - (Article 21-3 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982) - Conventions entre régions	259
• Article 55 - (Article 30-2 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982) - Convention entre autorités organisatrices de transport	260
• Article 56 (supprimé par l'Assemblée nationale) - Rapport au Parlement	261
• Article 57 - (Article L. 4332-5 du code général des collectivités territoriales) - Coordination	261
• Article 58 - (Article 22 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982) - Consultation des collectivités territoriales sur l'évolution des services ferroviaires non transférés	263
• Article 58 bis - (Article 16 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982) - Consultation des comités locaux des transports	264
• Article 58 ter - Création d'un comité national de suivi de la décentralisation des services voyageurs d'intérêt régional	264
• Article 59 - (Article 22 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982) - Coordination	265
• Article 59 bis - Rapport au Parlement	265
• TITRE IV - ASSURER UNE OFFRE D'HABITAT DIVERSIFIÉE ET DE QUALITÉ	3
• Article 60 - Objectifs et moyens de la politique d'aide au logement	3
• Article L.301-1 du code de la construction et de l'habitation - Objectifs de la politique d'aide au logement	4
• Article L.301-2 du code de la construction et de l'habitation - Moyens de la politique du logement	5
• Article L.301-4 du code de la construction et de l'habitation - Compétences des collectivités territoriales en matière d'habitat	8
• Article L.301-5 du code de la construction et de l'habitation - Compétences de la région en matière d'habitat	8
• Article 60 bis (nouveau) - (Article L.301-2-1 (nouveau) du code de la construction et de l'habitation) - Agrément des organismes sans but lucratif oeuvrant dans le domaine du logement	9
• Article 60 ter (nouveau) - Bilan territorialisé des besoins qualitatifs et quantitatifs en matière de logements	10
• Section 1 Le logement social	11
• Article 61 A - (Article L.225-8 du code du travail) - Congé de représentation des salariés siégeant dans les conseils d'administration des organismes d'HLM	11
• Article 61 - Pérennité du logement social	11
• Article L.411-2 du code de la construction et de l'habitation - Missions des organismes d'habitation à loyer modéré	12
• Article L.411-3 du code de la construction et de l'habitation - Règles applicables aux logements sociaux en cas de transfert de propriété	14
• Article 411-4 du code de la construction et de l'habitation - Pérennité des conventions	16
• Article L.411-5 (nouveau) du code de la construction de l'habitat Attribution des locaux commerciaux	17
• Article L.411-6 (nouveau) du code de la construction et de l'habitation - Conventions d'objectifs signées entre l'Etat et les organismes d'HLM	17

• Article 62 - Statut des offices publics d'aménagement et de construction (OPAC)	18
• Article L.421-1 du code de la construction et de l'habitation - Compétences des OPAC	18
• Article L.421-2 du code de la construction et de l'habitation - Création et rattachement des OPAC	19
• Article L.421-4 du code de la construction et de l'habitation - Création et rattachement des offices publics d'HLM	20
• Articles 62 bis - (Article 15 de la loi n°84-53 du 26 janvier 1984) - Statut des fonctionnaires détachés dans les offices publics d'aménagement et de construction	21
• Article 62 ter - (Article 120 de la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984) - Règles d'avancement des fonctionnaires détachés dans les offices publics d'aménagement et de construction	21
• Article 63 - Compétences et règles d'administration provisoire des organismes privés d'habitation à loyer modéré	22
• Article L.422-2 du code de la construction et de l'habitation - Compétences des sociétés anonymes d'HLM	22
• Article L.422-7 du code de la construction et de l'habitation - Mesures de sanction à l'encontre d'une société d'HLM ou de crédit immobilier	23
• Article L.422-8 du code de la construction et de l'habitation - Administration provisoire d'une société d'HLM	23
• Article L.422-8-1 (nouveau) du code de la construction et de l'habitation - Pouvoirs du liquidateur	25
• Article L.422-3 du code de la construction et de l'habitation - Compétences des sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré	25
• Article 63 bis - Article L.422-3 du code de la construction et de l'habitation Compétences des SA coopératives de production d'HLM en matière d'aménagement et de gestion locative	26
• Article 63 ter (nouveau) - (Articles L. 441-1-4, L. 441-5 et L. 441-2 du code de la construction et de l'habitation)	27
• Article 64 - (Article L.442-9 du code de la construction et de l'habitation) - Mise en gérance d'immeubles appartenant à des organismes d'HLM	28
• Article 64 bis (nouveau)- (Article L.441-2 du code de la construction et de l'habitation) - Procédure d'attribution des logements sociaux en cas de signature d'une convention gérance	30
• Article 64 ter (nouveau) - (Article L.443-7 du code de la construction et de l'habitation) - Modalités de vente de logements sociaux HLM à leurs occupants	30
• Article 64 quater (nouveau) - (Article L.443-11 du code de la construction et de l'habitation) - Autorité compétente pour réglementer les prêts aidés en accession à la propriété	31
• Section 2 - Solidarité entre organismes d'habitation à loyer modéré	32
• Article 65 - (Article L.431-1 du code de la construction et de l'habitation) - Inscription d'une hypothèque légale au bénéfice de la caisse des dépôts et consignations	32
• Article 66 - Contrôle, redressement des organismes et garantie de l'accession sociale à la propriété	33
• Article L.451-1 du code de la construction et de l'habitation - Contrôle des organismes	34
• Article L.451-2-1 (nouveau) du code de la construction et de l'habitation - Sanctions à l'encontre d'organismes défaillants	35
• Article 67 - Constitution et compétences de la Caisse de garantie du logement locatif social	36
• Article L.452-1 du code de la construction et de l'habitation - Statut et compétences de la Caisse de garantie du logement locatif social	39

• Article L.452-2 du code de la construction et de l'habitation - Composition du Conseil d'administration	41
• Article L.452-3 du code de la construction et de l'habitation - Ressources de la Caisse de garantie du logement locatif social	42
• Article L.452-4 du code de la construction et de l'habitation - Création d'une cotisation à la charge des organismes d'HLM	42
• Article L.452-5 du code de la construction et de l'habitation Mode de perception de la cotisation	43
• Article L.452-6 du code de la construction et de l'habitation - Pouvoirs de contrôle de la CGLLS	44
• Article L.452-7 du code de la construction et de l'habitation - Dispositions diverses	44
• <i>Article 68</i> - Garantie des opérations d'accession à la propriété	45
• Article L.453-1 du code de la construction et de l'habitation - Constitution du « Fonds pour l'accession à la propriété HLM »	45
• Article L.453-2 du code de la construction et de l'habitation - Transparence comptable des activités d'accession sociale	47
• Article L.453-3 du code de la construction et de l'habitation - Règles d'intervention des organismes d'HLM en matière de promotion immobilière	48
• <i>Article 69</i> - Assujettissement des sociétés d'économie mixte des départements d'outre-mer aux règles de contrôle	49
• <i>Article 70</i> - Dispositions particulières aux sociétés d'économie mixte	50
• <i>Article 71</i> - Abrogations de conséquences	50
• <i>Article 72</i> - Procédure de déclaration d'insalubrité	52
• Article L.26 du code de la santé publique - Constat d'insalubrité	52
• Article L.26-1 du code de la santé publique - Saisine de représentants de l'Etat par une collectivité territoriale	53
• <i>Article 73</i> - (Article L.27 du code de la santé publique) - Procédures préalables au constat d'insalubrité	53
• Article L.30 du code de la santé publique - Exécution d'office des travaux	53
• Article L.511-2 du code de la construction et de l'habitation - Travaux de réparation ou de démolition	54
• <i>Article 74</i> - (Article L.28 du code de la santé publique) - Constat d'insalubrité	54
• <i>Article 75</i> - Procédures de déclaration d'insalubrité	55
• Article L.28-1 (<i>nouveau</i>) du code de la santé publique - Modalités de notification de l'arrêté	55
• Article L.28-2 (<i>nouveau</i>) du code de la santé publique - Interdiction de louer ou mettre à disposition les locaux frappés d'une interdiction	55
• Article L.28-3 (<i>nouveau</i>) du code de la santé publique - Mainlevée de l'interdiction d'habiter	56
• Article L.28-4 (<i>nouveau</i>) du code de la santé publique - Création d'une délégation permanente	56
• Article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 - Fonds de prévoyance pour travaux	56
• <i>Article 76</i> - (Article L.30 du code de la santé publique) - Sanctions du refus d'exécuter les travaux demandés	57
• <i>Article 77</i> - (Article L.31 du code de la santé publique) - Inscription d'une hypothèse légale	57
• <i>Article 78</i> - (Article L.32 du code de la santé publique) - Obligation d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants	58
• <i>Article 79</i> - (Article L.32-6 du code de la santé publique) - Information sur la présence d'amiante en cas de cession d'immeuble	58
• <i>Article 80</i> - Dispositions diverses	59
• Sous-section 2 - Les immeubles menaçant ruine	59

• Article 81 - (Article L.123-3 (<i>nouveau</i>) du code de la construction et de l'habitation) - Exécution d'office des travaux dans un immeuble menaçant ruine	59
• Article 82 - Procédure relative aux immeubles menaçant ruine	60
• Article L.511-1-1 (<i>nouveau</i>) du code de la construction et de l'habitation - Notification de l'arrêté de réparation ou démolition du bâtiment	60
• Article L.511-2 du code de la code de la construction et de l'habitation - Expertise - Interdiction d'habiter - Exécution des travaux	60
• Article L.511-3 du code de la construction et de l'habitation - Réalisation des travaux dans le cadre d'un bail à réhabilitation	60
• Article L.511-4 du code de la construction et de l'habitation - Inscription d'une hypothèque gageant les dépenses engagées au titre de l'exécution d'office	61
• Article L.511-5 (<i>nouveau</i>) du code de la construction et de l'habitation - Prohibition de la location ou de la mise à disposition des locaux frappés d'une interdiction d'habiter	61
• Article L.511-6 (<i>nouveau</i>) du code de la construction et de l'habitation - Sanctions pénales	61
• Article 83 - Sanction de la déclaration d'insalubrité ou de péril	62
• Article 521-1 du code de la construction et de l'habitation - Hébergement et relogement - Suspension des obligations contractuelles	62
• Article L.521-2 (<i>nouveau</i>) du code de la construction et de l'habitation - Suspension des obligations contractuelles	62
• Article L521-3 (<i>nouveau</i>) du code de la construction et de l'habitation - Modalités d'exécution de l'obligation de relogement ou d'hébergement	63
• Article L.521-4 (<i>nouveau</i>) du code de la construction et de l'habitation - Sanctions pénales	63
• Article 83 bis (<i>nouveau</i>) - (Article L.314-1 du code de l'urbanisme) - Définition de la notion d'occupants	63
• Section 4 - Agence française pour l'amélioration de l'habitat privé	64
• Article 84 - Agence française pour l'amélioration de l'habitat privé	64
• Article additionnel après l'article 84 - Intervention des collectivités locales pour la réhabilitation de l'immobilier de tourisme	68
• Article additionnel après l'article 84 - Définition de l'opération de réhabilitation de l'immobilier de loisir (ORIL)	69
• Section V - Les droits des locataires	71
• Article 85 A (<i>nouveau</i>) - (Article 1720 du code civil) - Règlement amiable des conflits locatifs dans le parc privé	71
• Articles 2 et 6 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 -	71
• Articles 20-1, 24-1 et 41-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 -	71
• Diverses dispositions du code de la sécurité sociale -	72
• Sous-Section 1 - Le règlement amiable des conflits locatifs et le développement de la négociation	72
• Article 85 - Règlement amiable des conflits locatifs dans les parcs privés	72
• Article 20 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 -	72
• Article 40 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 -	72
• Article 25 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 -	73
• Article 85 bis (<i>nouveau</i>) - (Article 9-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989)- Régime applicable en cas de pacte civil de solidarité	73
• Article 85 ter (<i>nouveau</i>) - (Article 15 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989) - Congé fondé sur la décision de vendre le logement	74
• Article 85 quater (<i>nouveau</i>) - Création de l'établissement public foncier de gestion immobilière de Nord-Pas-de-Calais	74
• Sous-Section 2 - La concertation dans le parc social	75
• Article 86 - Concertation au sein du parc social	76
• Article 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 - Accords collectifs locaux	77

• Article 44 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 - Représentants des associations de locataires	78
• Article 44 bis de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 - Plan de concertation locative	80
• Article 44 ter de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 - Consultation des conseils de concertation locative	81
• Article 44 quater (<i>nouveau</i>) de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 - Concertation préalable à toute opération d'amélioration ou de construction-démolition	82
• Article 44 quinquies (<i>nouveau</i>) de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 - Gestion d'un immeuble par les locataires	83
• Article 86 bis (<i>nouveau</i>) - Mesures relatives aux logements-foyers	83
• Article L. 633-1 du code de la construction et de l'habitation - Définition du logement-foyer	84
• Article L.633-2 du code de la construction et de l'habitation - Obligation d'établir un contrat d'occupation	85
• Article L. 633-3 du code de la construction et de l'habitation - Entrée en vigueur du dispositif	86
• Article L. 633-4 du code de la construction et de l'habitation - Mise en place d'un conseil de concertation	86
• Article L. 633-5 du code de la construction et de l'habitation - Dispositions diverses	87
• Article 86 ter (<i>nouveau</i>) - (Article L. 481-5 du code de la construction et de l'habitation) - Représentants des locataires dans les conseils d'administration des SEM	87
• Article 86 quater (<i>nouveau</i>) - (Article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975) - Modalités de notification du « congé-vente »	88
• Article 86 quinquies (<i>nouveau</i>) - (Article 19 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986) - Procédure de résiliation du bail en cas de versement de l'APL	89
• Article 86 sexies (<i>nouveau</i>) - (Article 41 ter de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986) - Définition des secteurs locatifs	89
• Article 86 septies (<i>nouveau</i>) - (Article 11-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989) - Modalités du congé-vente	90
• Article 86 octies (<i>nouveau</i>) - (Article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989) - Délai de préavis du locataire	91
• Article 86 nonies (<i>nouveau</i>) - (Article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989) - Dissociation dans le cadre du congé-vente	92
• Article 86 decies (<i>nouveau</i>) - Bilan des attributions au titre du contingent préfectoral	93
• Article 86 undecies (<i>nouveau</i>) - Associations départementale et nationale d'information sur le logement	94
• TITRE V - DISPOSITIONS DIVERSES ET ABROGATIONS	96
• Article 87 A (<i>nouveau</i>) - Aggravations des peines en cas d'agressions contre les agents d'organismes HLM	96
• Article 87 - Abrogations diverses dans le code de l'urbanisme	97
• Article 88 <i>nouveau</i> - Abrogation de l'article L.111-3 du code rural	99
• Article 89 - Suppression d'une forme de concertation prévue par la LOV	100
• Tableau comparatif + annexes	368

principales propositions de la commission

I. DISPOSITIONS RELATIVES À L'URBANISME

Dans un souci de cohérence et de simplification, la commission a souhaité :

- **conserver la dénomination « plan d'occupation des sols » (POS)**, en tous points préférable à celle de « plan local d'urbanisme » proposée par le Gouvernement ;
- prévoir que les schémas de cohérence territoriale (SCT) et les POS seraient élaborés après un **diagnostic** et mettront en œuvre un véritable projet communal ou intercommunal (*article 1^{er}, article L.122-1 et article 3, article L.123-1 du code de l'urbanisme*) ;
- faire en sorte que le contenu du **plan local de l'habitat** ne prime pas sur celui du plan d'occupation des sols, sauf erreur manifeste d'appréciation (*article 1^{er}, article L.123-1 du code de l'urbanisme*) ;
- préciser que les documents graphiques du POS contiendront des indications relatives au **relief**, alors que tel n'est pas le cas actuellement (*article 1^{er}, article L.123-1*) ;
- modifier l'appellation des concessions d'aménagement afin de les qualifier désormais de « **conventions publiques d'aménagement** » (*article 6, article L.300-4 du code de l'urbanisme*) ;

Dans un esprit de transparence et de démocratie, il est proposé de :

- renforcer les mécanismes de concertation préalables à l'élaboration des documents d'urbanisme locaux (*article 1^{er}, article L.122-7*) ;
- soumettre les directives territoriales d'aménagement élaborés par l'Etat à l'enquête publique (*article 1^{er}, article L.122-1*) ;
- étendre la compétence de la commission de conciliation aux permis de construire délivrés par l'Etat (*article 1^{er}, article L.121-6*) ;

Pour renforcer les droits des collectivités locales, la commission a prévu que :

- la **carte communale** serait élaborée par la seule commune (*article 4, article L.124-2*) ;

- l'Etat fournirait aux communes les études techniques dont il dispose en matière de prévention des risques et de protection de l'environnement (*article 1^{er}, article L.121-2*) ;
- le président du conseil général siégerait au sein de la commission de conciliation (*article 1^{er}, article L.121-6*) ;
- et que les **mécanismes protégeant les communes et les établissements publics de coopération intercommunale d'une intégration forcée dans un SCT seraient renforcés** (*article 1^{er}, article L.122-3*).

Afin de mieux prendre en compte la diversité du territoire français, il est proposé de :

- d'accroître la mixité sociale aussi bien dans l'habitat rural que dans l'habitat urbain (*article 1^{er}, article L.121-1*) ;
- instituer un **droit à une constructibilité minimale** dans les zones où s'appliquent à la fois la loi « littoral » et la loi « montagne » (*après l'article premier*) ;
- faciliter l'autorisation de constructions nouvelles dans les zones rurales caractérisées par l'absence de toute pression foncière et où l'état du droit actuel interdit tout développement (*après l'article 19 bis*) ;

Pour mieux s'adapter aux réalités du littoral français, il est proposé :

- d'étendre aux rivages des plans d'eau intérieurs de plus de 1.000 hectares, la servitude longitudinale de passage des piétons existant le long des rivages de la mer (*après l'article 20 sexies*) ;
- donner aux départements les moyens de mieux protéger les herbiers d'algues marines (telles que les posidonies et les cymodocées) (*après l'article 20 sexies*) ;
- prévoir la possibilité de créer des équipements intégrés à l'environnement, tels que les chemins piétonniers, les parkings et les observatoires ornithologiques (*après l'article 20 sexies*).

Pour adapter la loi aux spécificités de la montagne, la commission a :

- prévu que les constructions appartenant au **patrimoine montagnard** pourront être plus aisément **réhabilitées** (*article 10 ter et additionnel après l'article 19 bis*) ;

- reconnu, en zone de montagne, l'existence de **zones caractérisées par un habitat individuel discontinu** dans lesquelles les constructions nouvelles sont possibles (*après l'article 19 bis*) ;
- permis l'implantation de constructions à usage industriel et artisanal intégrées à l'environnement en zone de montagne (*après l'article 19 bis*) ;

II. DISPOSITIONS RELATIVES À LA MIXITÉ SOCIALE

La commission, afin de **mettre en œuvre l'objectif de mixité sociale, dans un cadre cohérent**, propose, à l'article 25 du projet de loi :

- de s'appuyer, autant que faire se peut, sur les périmètres des établissements publics de coopération intercommunale, compétents en matière de logements ;
- d'intégrer dans la liste des logements sociaux prix en compte pour l'appréciation du seuil des 20 %, les logements en accession sociale à la propriété ;
- d'inscrire l'objectif de réalisation de logements sociaux dans un contrat d'objectifs signé avec l'Etat par l'EPCI compétent en matière de logement ou, à défaut, la commune. Ce contrat d'objectifs, soumis à l'avis du conseil départemental de l'habitat, s'inscrit dans les orientations arrêtées par le schéma de cohérence territoriale, le plan d'aménagement et d'urbanisation des sols et par le programme local de l'habitat ;
- de **substituer au mécanisme du prélèvement et du doublement** de ce prélèvement en cas de carence, le principe d'une **contribution versée par la commune** à l'EPCI compétent ou au fonds d'aménagement urbain, assorti d'un mécanisme de pénalités conventionnelles défini dans le contrat d'objectifs.

III. DISPOSITIONS RELATIVES AUX TRANSPORTS

La commission a tenu à assurer une compensation équitable des charges qui seront supportées par les régions à la suite du transfert de compétences sur les services ferroviaires d'intérêt régional. Elle a ainsi prévu, à l'article 52 du projet de loi :

- une dotation de compensation pour la **modernisation des gares régionales** (*article L.1614-8-1 du code général des collectivités territoriales*) ;

– la compensation du manque à gagner généré par les **tarifs sociaux décidés et mis en œuvre par l'Etat** (*article L.1614-8-1 du code général des collectivités territoriales*) ;

– l'amélioration du régime **d'indexation** de la compensation financière en l'alignant sur **l'évolution du produit intérieur brut** (*article L.1614-8-1 du code général des collectivités territoriales*) ;

– que toute **charge nouvelle** liée à une disposition législative ou réglementaire ou à une modification des tarifs sociaux donnera lieu à une **révision** de la compensation (*article L.1614-8-1 du code général des collectivités territoriales*) ;

Elle a, en outre, dans un article additionnel après l'article 52, prévu **l'exonération de taxe professionnelle** des véhicules ferroviaires destinés au transport régional de voyageurs dont l'acquisition a été **financée par une région** (*article additionnel après l'article 52*).

IV. DISPOSITIONS RELATIVES AU LOGEMENT

Votre commission vous propose :

– de reconnaître, comme participant d'un service d'intérêt général, les compétences des organismes d'HLM, en matière tant de **gestion locative de logements sociaux** que **d'accession à la propriété** (*article 61 du projet de loi*) ;

– de donner à la **Caisse de garantie**, le statut d'un **établissement public à caractère industriel et commercial** (*article 67 du projet de loi*) ;

– de donner compétence à cette caisse pour gérer **deux fonds distincts**, l'un relatif à la garantie des prêts locatifs et l'autre chargé de garantir les risques financiers pris par les organismes HLM (*article 67 du projet de loi*).

Mesdames, Messieurs,

Adopté par l'Assemblée nationale le 21 mars dernier, le projet de loi qui vous est soumis est relatif à la solidarité et au renouvellement urbains.

Avant d'aborder l'économie de ce projet de loi, la présentation de ses nombreux articles et des amendements qu'elle vous propose, votre commission a tenu à formuler -brièvement, mais fortement- deux remarques préliminaires.

La première porte sur les conditions d'examen de ce texte et sur le délai imparti à notre commission, ainsi qu'aux deux commissions saisies pour avis, pour statuer.

Le jour même du dépôt du projet de loi devant l'Assemblée nationale -soit le 2 février- le Gouvernement a décidé de recourir à la déclaration d'urgence. **Encore une fois**, donc -et encore une fois sur un texte majeur !- **le Parlement est privé de la possibilité d'un véritable dialogue sur les dispositions proposées, et les citoyens privés des améliorations que permet toujours le fonctionnement normal de la navette entre les deux assemblées.** Mais cette règle tend à devenir l'exception....

Une telle situation est d'autant plus inacceptable, dans le cas précis du projet en cause, que certaines de ses dispositions ne sont appelées à entrer en vigueur qu'en 2002 et que d'autres -attendues parfois depuis des années, la dernière modification substantielle du code de l'urbanisme datant de 1994 !- concernent des pans entiers de codes, appelés à rester durablement en vigueur.

En réalité, le Gouvernement semble recourir à l'urgence faute du courage et de la volonté politique nécessaires à une véritable concertation avec les élus, nationaux comme locaux.

Quant aux délais impartis au Sénat pour étudier ce texte, ils sont extraordinairement brefs. Le projet de loi a été adopté par l'Assemblée nationale le 21 mars dernier. Le début de sa discussion en séance publique a été fixé au 26 avril, soit juste après la fin de la période de suspension des travaux de la Haute assemblée.

C'est donc le 5 avril, soit deux semaines après l'adoption du projet de loi par les députés, que votre commission, désireuse de laisser aux membres de la Haute Assemblée le temps de prendre réellement connaissance de son rapport, a été appelée à examiner ce texte essentiel. C'est dérisoire, eu égard à

la longueur (136 pages) de ce dispositif, à la variété et à la technicité de son contenu.

Que reste-t-il, en vérité, des engagements pris, en 1997, par la nouvelle majorité ? Que reste-t-il des instructions données explicitement à tous les ministres -et en particulier au ministre chargé des relations avec le Parlement- par le chef du Gouvernement lors de son arrivée aux affaires, dans une circulaire du 6 juin 1997 publiée au Journal Officiel ?

« La durée de vie des textes est en constant raccourcissement parce que, préparés et débattus avec une hâte excessive, les imperfections qu'ils contiennent imposent des rectifications.

S'agissant des lois, vous vous efforcerez donc de laisser au Parlement le temps de débattre.

Sauf urgence avérée, vous devrez prévoir des délais d'examen par le Parlement sensiblement plus importants que ceux qui ont été observés au cours des années passées. J'ai donné en ce sens des instructions particulières au ministre des relations avec le Parlement »¹.

La seconde observation de votre commission portera sur la démarche -à son sens critiquable- qui a présidé à l'élaboration de ce texte. Sous couvert d'un projet emblématique, qui trouverait son unité dans la seule volonté politique qui le sous-tend, le Gouvernement a, en quelque sorte, présenté au Parlement **plusieurs projets de loi en un seul**. Le dispositif soumis au Parlement regroupe, en effet, des dispositions qui intéressent -et parfois bouleversent sur des pans entiers- des codes très divers : ceux de l'urbanisme, de la construction et l'habitation, de la santé publique, le code général des collectivités territoriales et le code général des impôts.

Il modifie également d'autres textes majeurs, notamment :

- la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville ;
- la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville ;
- la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 relative à la protection et au développement de la montagne ;
- la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à la protection et à la mise en valeur du littoral ;

¹ *Circulaire du 6 juin 1997 relative à l'organisation du travail gouvernemental - Journal officiel du 7 juin 1997.*

– la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs ;

– l'ordonnance n° 59-151 du 7 janvier 1959 relative à l'organisation des transports de voyageurs dans la région parisienne.

Cette accumulation de modifications dans des domaines très variés est préjudiciable à la lecture du texte, d'autant que les députés y ont apporté des modifications nombreuses et des ajouts importants.

En outre, le Gouvernement n'hésite pas à saisir l'occasion offerte par la discussion de ce texte pour modifier **d'autres dispositions importantes qui auraient, à elles seules, justifié le dépôt d'un projet de loi spécifique, ou à tout le moins, leur inscription dans le projet de loi initial**. C'est ainsi que les articles 34 bis et 34 ter amendent substantiellement le régime des zones franches urbaines qui résulte de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville.

Un tel procédé a, au demeurant, déjà été utilisé par le Gouvernement qui a, par exemple, tout récemment, transposé a minima une directive postale à l'occasion de la discussion de la loi n° 99-533 du 25 juin 1999 relative à l'aménagement et au développement durable du territoire.

On ne légifère pas à marche forcée. Votre rapporteur craint que le temps, selon l'adage, n'épargne guère ce que les auteurs de ce projet de loi ont voulu faire sans lui...

PREMIÈRE PARTIE

VUE D'ENSEMBLE SUR UN TEXTE DENSE, A LA COHÉRENCE PARFOIS INCERTAINE...

I. L'URBANISME

La première partie du projet de loi (articles 1 à 24) est consacrée d'une part, à une **réforme du régime des documents d'urbanisme** et, d'autre part, à une **modification du financement de l'urbanisme**.

La première section du Titre I (articles 1 à 20 sexies) réforme le régime des documents d'urbanisme.

Elle tend, en particulier à :

– introduire un nouvel article « déclaratoire » au début du code de l'urbanisme et détaille les règles générales d'utilisation de l'espace ;

– substituer les « **schémas de cohérence territoriale** » (SCT) aux schémas directeurs et les « **plans locaux d'urbanisme** » (PLU) aux « plans d'occupation des sols » (POS) ;

– enrichir le régime juridique des cartes communales ;

– modifier le régime des opérations d'aménagement et des taxes d'urbanisme.

Si, en apparence, ce texte bouleverse l'économie générale du code de l'urbanisme, il ne lui apporte, en réalité, que des **modifications ponctuelles**. En effet, le Gouvernement a choisi de réécrire ou, pour mieux dire, de « redécouper » les articles L.122-1 et suivants (régime du SCT) et L.123-1 et suivants (régime du PLU) en y apportant des modifications dont les principales sont les suivantes :

● Refonte des articles « de principe » du code de l'urbanisme

L'article 1^{er} du projet de loi modifie le contenu de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme qui détaille désormais les principes généraux applicables

à tous les documents d'urbanisme (respect de la notion d'« aménagement durable », « économie du territoire » notamment).

Il est si peu normatif qu'en apparence, il semble inoffensif. Il traduit cependant la vision « duale » du territoire, caractéristique de la loi « Voynet », qui oppose les espaces « urbains » aux espaces « naturels » sans reconnaître la spécificité de l'espace « rural ». En outre, il ne change rien au principe « d'économie du territoire » qui fonde, bien souvent, l'interprétation souvent extensive que les services déconcentrés de l'Etat font du principe de « constructibilité limitée ».

● **Création des SCT et des PLU**

Les **schémas de cohérence territoriale (SCT)** tendent à **gérer les problèmes d'urbanisme au niveau d'un territoire** en y associant les questions de logement, de transport, de commerce. Ils devront, en effet, être compatibles avec les plans locaux de l'habitat (PLH), les plans de déplacement urbain (PDU) et les schémas d'équipement commercial. Le texte initial du Gouvernement entendait que les SCT soient généralisés à tout le territoire. Pour ce faire, il prévoyait qu'il ne serait plus possible d'ouvrir des zones « NA » (d'urbanisation future) dans les communes qui ne relèveraient pas d'un SCT (même si elles ont un PLU). L'Assemblée nationale a jugé irréaliste cette proposition, qui limite le champ d'application à cette règle aux communes qui sont incluses dans un périmètre de quinze kilomètres autour des agglomérations françaises.

La « structure porteuse » du SCT sera désormais durable, afin de ne pas la difficulté suscitée par la disparition des syndicats qui ont créé les schémas directeurs et du fait de laquelle au moins les deux tiers des 219 schémas directeurs actuels sont obsolètes.

Le plan local d'urbanisme (PLU) se substitue, dans le texte initial, au POS. Cependant, alors que le POS pouvait être « partiel », le PLU s'appliquera nécessairement à tout le territoire d'une commune. La procédure d'application du POS par anticipation est, quant à elle, supprimée.

Le régime des « cartes communales » est aussi modifié. Le texte prévoit en effet, qu'une commune dotée d'une carte communale pourra délivrer les permis de construire en son nom propre, comme celles dotées d'un POS. On notera cependant que, comme par le passé, la carte communale sera, selon le texte, élaborée d'un commun accord par la commune et la DDE, cette dernière pouvant, de ce fait, « verrouiller » ce document.

- La modification du régime des opérations d'aménagement est plus symbolique que réelle. La transformation du régime des taxes d'urbanisme est, quant à elle, beaucoup plus technique. Il convient cependant d'observer que la diminution du produit de certaines taxes locales (articles 23 et 24) ne fait l'objet d'aucune compensation.

- Le projet de loi contient, en outre, quelques dispositions éparses et néanmoins intéressantes, telles que la suppression de la déclaration de travaux (qui était un « nid à contentieux ») sur laquelle l'Assemblée nationale est intervenue, estimant qu'une telle modification prévient les citoyens des garanties qu'offre ce document.

En matière d'urbanisme, votre rapporteur a travaillé en étroite concertation avec le rapporteur pour avis de la commission des lois afin de renforcer l'insertion du dispositif dans le cadre constitué par la loi de juin 1999 relative à la coopération intercommunale.

Il vous présentera plusieurs amendements tendant à **rapprocher les structures chargées de l'élaboration des schémas de cohérence territoriale de celles des organismes de coopération intercommunale existants.**

En matière d'urbanisme, la Commission des Affaires économiques vous propose de **préciser des notions** floues qui résultent de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme, susceptibles de servir de fondement à nombre d'annulations contentieuses. Elle a également souligné que :

- **la mixité sociale concerne aussi bien l'habitat urbain que l'habitat rural ;**

- **les espaces du territoire ne se résument pas à deux catégories simplistes, les espaces urbains et les espaces naturels, mais comprennent un continuum** qui va des espaces naturels, urbains, périurbains aux espaces ruraux ;

- les directives territoriales d'aménagement élaborées par l'Etat doivent également respecter ces principes généraux.

La Commission des Affaires économiques a affirmé un **droit à une constructibilité minimale**, dès lors que l'application superposée des textes tels que les lois « littoral » et « montagne » rendent, en apparence, toute construction impossible. Il lui est apparu utile qu'en matière de risques, l'Etat fournisse aux communes toutes les études dont il dispose afin que ces collectivités n'aient plus qu'à réaliser des études ponctuelles.

D'un point de vue général, votre commission a cherché à renforcer les modalités de concertation, qu'il s'agisse de la concertation avec le public lors

de l'élaboration d'un projet urbain, ou lors de la mise en œuvre des dispositions de la loi d'orientation pour la ville.

Dans le même esprit, elle a renforcé les pouvoirs de la commission de conciliation en lui donnant le droit d'opérer en matière de délivrance de permis de construire au nom de l'Etat. De la sorte, l'administration ne pourra plus opposer des refus péremptoires aux demandes des habitants.

En ce qui concerne les schémas de cohérence territoriale, la Commission des Affaires économiques a :

– prévu qu'un projet communal sera élaboré sur la base d'un **diagnostic**, avant que le successeur du plan d'occupation des sols (POS) ne soit préparé, car la dimension du projet doit primer sur la procédure ;

– supprimé la disposition interdisant d'ouvrir des terrains à l'urbanisation en l'absence de SCT et la délimitation du périmètre de 15 kilomètres autour des agglomérations couvertes par un SCT qui apparaît arbitraire et, partant, inapplicable.

Il vous est proposé de **conserver l'appellation de « POS »**.

Votre commission juge, en outre, nécessaire que les cartes communales soient élaborées par la commune seule et non pas dans le cadre d'un accord entre la commune et le préfet.

La suppression du concept de « concession d'aménagement » a entraîné de vives critiques. C'est pourquoi, il nous est apparu préférable de remplacer cette appellation par celle de « **convention publique d'aménagement** », tout en prévoyant un dispositif assurant le parfait contrôle de la collectivité locale sur l'aménageur.

En ce qui concerne la **montagne**, votre commission a tout d'abord conservé l'ensemble des acquis du texte de l'Assemblée nationale. Elle vous propose, en outre, de prévoir :

– une extension du régime des chalets d'alpage aux autres bâtiments ruraux et aux granges de montagne ;

– la possibilité de permettre le changement d'affectation des bâtiments en zone de montagne ;

– de prévoir la création de constructions à usage industriel et artisanal intégrées à l'environnement ;

– la création de zones NB permettant le développement d'un habitat individuel lorsque les zones de montagne sont historiquement mitées.

En ce qui concerne la loi « littoral », **plusieurs amendements vous seront proposés** afin de protéger l'environnement et de permettre une **gestion dynamique des sites**. La loi est, en effet, si restrictive qu'elle n'autorise même pas l'installation de sanitaires sur le littoral.

II. LA POLITIQUE DE LA VILLE

Le titre II du projet de loi s'intitule « Conforter la politique de la ville et s'articule autour de deux sections :

– l'une relative à la solidarité entre les communes en matière d'habitat ;

– l'autre relative à la protection de l'acquéreur et au régime des copropriétés.

Dans cette seconde section, votre Commission des Affaires économiques a délégué à la Commission des Lois, saisie pour avis, l'examen de la plupart des dispositions proposées parce qu'elles concernaient le régime des contrats de vente immobilier, ou qu'elles proposaient de modifier des dispositions de la loi du 10 juillet 1965 sur le statut des copropriétés.

S'agissant des dispositions relatives à la solidarité entre les communes en matière d'habitat, les articles 25 à 29 du projet de loi modifient en profondeur le dispositif mis en place par la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite loi d'orientation pour la ville.

● On peut brièvement rappeler que cette loi prévoyait des dispositions spécifiques pour les agglomérations de plus de 200.000 habitants, en faisant obligation aux communes de plus de 3.500 habitants, situées dans ces agglomérations, de prendre des mesures permettant l'acquisition de terrains ou de locaux nécessaires à la réalisation de logements sociaux, lorsqu'elles :

– comptent moins de 20 % de logements sociaux ;

– et moins de 18 % de bénéficiaires d'aides personnelles (rapportés au nombre de résidences principales).

La commune pouvait remplir cette obligation soit sur la base d'un programme local de l'habitat (PLH) adopté en prenant un engagement triennal de réalisation d'actions foncières et d'acquisitions immobilières nécessaires à la réalisation d'un certain nombre de logements sociaux, soit par le versement d'une contribution financière à un -ou des- organismes désignés par le préfet

et habilités à réaliser des acquisitions foncières et immobilières ou des logements sociaux sur le territoire de la commune.

Cet engagement triennal devait être renouvelé si le taux de logement social restait inférieur à 20 %.

Compte tenu des difficultés d'application qui se sont faites jour, des assouplissements ont été apportés pour permettre la mise en œuvre effective du dispositif.

Le bilan d'application élaboré par le ministère de l'équipement, du logement et des transports en avril 1998 est loin d'être négatif et montre que cette loi a permis de mobiliser les élus locaux et nombre d'acteurs de terrain fondamentaux sur les aspects de la politique de la ville, tels que l'exigence de la mixité sociale ou la lutte contre les ségrégations spatiales.

Plus précisément, le programme local de l'habitat (PLH) conçu pour être le véritable outil des politiques locales de l'habitat, afin de favoriser une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements a été largement utilisé. Selon le bilan précité, 470 PLH ont été projetés ou mis en chantier et 288 ont été signés.

Sur ce total, 130 PLH ont été réalisés dans le cadre des obligations des agglomérations de plus de 200.000 habitants, dont 80 en région Ile-de-France.

S'agissant des objectifs de construction de logements sociaux, les objectifs quantitatifs ont globalement été atteints :

– sur les 1.170 communes que comptent les 29 agglomérations de plus de 200.000 habitants, 209 étaient soumises à l'obligation de réaliser des logements sociaux, et 201 communes ont répondu à cette obligation dans le cadre d'un PLH tandis que 8 communes ont préféré payer la contribution substitutive ;

– les obligations de réaliser des logements sociaux pour la période 1995-1997 étaient de 22.400 logements dont 10.600 à Paris et 7.300 pour le reste de la région. Sur cette base, 70 % ont atteint leurs objectifs dont 80 % en Ile de France, mais 27 communes n'ont réalisé aucun logement social.

Au total, 28.340 logements sociaux ont été réalisés qui se répartissent ainsi :

	PLA	Dt PLATS	PLI	Autres	Total
France entière	24 200	3 120	3 520	620	28 340
Paris	10 580	1 120	2 650	120	13 350
Reste IDF	9 040	1 520	660	270	9 970

Selon le rapport précité, si le résultat peut être considéré comme modeste, car il représente seulement 1 % du parc de logements sociaux des 27 agglomérations de + de 200.000 habitants, il représente néanmoins un peu plus de 10 % de la construction de logements sociaux réalisée sur l'ensemble du territoire, pendant la même période.

On peut donc considérer que l'objectif de mixité sociale est désormais un objectif partagé par une très grande majorité des élus locaux.

● **Le dispositif du projet de loi se veut tout à la fois plus contraignant dans les objectifs et surtout plus restrictif sur les moyens à employer pour les atteindre.**

D'une part, il élargit le champ d'application du dispositif à l'ensemble des aires urbaines de plus de 50.000 habitants, sans d'ailleurs tenir compte de l'existence de structures intercommunales existantes, notamment celles récemment mises en place depuis l'adoption de la loi n° 99-586 du 12 juillet 1999 relative au renforcement de l'intercommunalité.

Il maintient, pour ces agglomérations, un objectif de réalisation de 20 % de logements sociaux mais en étant beaucoup plus restrictif sur la définition des logements sociaux éligibles à ce dispositif et en ne prenant plus en compte un critère lié au pourcentage de personnes bénéficiant d'aides au logement.

Ceci a pour conséquence, notamment, de faire disparaître tout le parc social de fait ainsi que l'accession à la propriété.

Le projet de loi supprime le dispositif alternatif laissant le choix aux communes de construire ou de verser une participation financière, en rendant obligatoire le versement d'une contribution qui devra accompagner la

réalisation de logements sociaux selon des objectifs calculés sur une période triennale. Le montant de cette contribution est diminué des sommes engagées par la commune pour la réalisation desdits logements sociaux.

Le projet de loi, en outre, renforce considérablement le dispositif de substitution, qui autorise le préfet, après avoir constaté la carence d'une commune à faire construire des logements sociaux en lieu et place des collectivités locales.

● L'Assemblée nationale a maintenu, dans ses principes le dispositif actuel en apportant les modifications suivantes qui peuvent être ainsi brièvement présentées :

– s'agissant des communes à prendre en compte, elle a instauré un seuil distinct pour l'Ile-de-France et les autres régions ;

– elle a élargi la liste des logements locatifs sociaux pouvant être pris en compte, notamment les logements privés réhabilités avec des subventions de l'ANAH ;

– elle a prévu que le prélèvement serait modulé en fonction du potentiel fiscal des communes, dès lors qu'il est supérieur à 5.000 francs par habitant ;

– elle a enfin rendu automatique le pouvoir de substitution du préfet, après que celui-ci aura constaté la carence de la collectivité locale.

● **Votre commission** entend, sur ce dispositif, **réaffirmer qu'elle est résolument favorable à l'objectif de mixité sociale et à la lutte contre la ségrégation spatiale et les ghettos.**

Elle juge, sur ce dernier point, que l'Etat doit consentir un effort financier important pour soutenir une politique plus offensive en matière de restructuration.

S'agissant des articles 25 à 29 eux-mêmes, le dispositif qui vous est proposé :

– entend **s'appuyer sur les structures intercommunales compétentes** en matière de logement, lorsqu'elles existent ;

– **fait le choix d'un développement diversifié du logement social en prenant en compte l'accession sociale à la propriété. Elle récuse ainsi le**

principe d'un parcours résidentiel uniforme et standardisé n'autorisant aux populations modestes ou défavorisées que l'unique solution d'un logement locatif social.

Ce souci est partagé par beaucoup d'élus et d'acteurs locaux intervenant en matière d'habitat et on peut citer les propos de Mme Marie-Thérèse Lienemann, présidente du Comité national de l'habitat lors de la réunion plénière du 13 janvier 2000, au cours de laquelle le projet de loi a été examiné :

« Autre grand sujet, la question de l'accession sociale. Cela nous ramène aussi un peu à la question du logement social. Je crois que c'est une erreur de considérer que le logement social est simplement un logement locatif. Je le dis d'autant plus que la tendance de Bercy, c'est de considérer que les pauvres et les moyens pauvres doivent vivre selon leurs moyens, en restant locataires, alors que les autres, les gens sérieux peuvent être accédants.

Mais il y a un petit bémol qui est l'aspiration du peuple, car la première aspiration du peuple, c'est d'accéder à la propriété.

Alors, avoir toute une loi qui vise à limiter ou à conjurer l'accession sociale me paraît être une aberration. Je considère qu'il y a une aspiration de nos sociétés contemporaines et je ne vois pas pourquoi on ne se doterait pas d'outil qui garantisse cette aspiration ».

– Votre commission vous propose également d'inscrire les obligations imposées en matière de logements sociaux dans un **contrat d'objectifs** signé avec l'Etat, et qui s'insère dans le cadre des orientations arrêtées notamment par le schéma de cohérence territoriale.

– Elle **récuse** enfin, avec la plus grande force, **la mise en place d'un dispositif coercitif et contraignant** permettant au préfet de se substituer à la commune ou à l'établissement de coopération intercommunale. Au demeurant, elle considère que les moyens ainsi envisagés portent atteinte au principe de la libre autonomie des communes, et qu'ils ne peuvent être acceptés en l'état.

III. LES TRANSPORTS

Le Titre III du projet de loi comporte quatre sections.

Il s'agit, tout d'abord, de mettre la politique des déplacements en cohérence avec les nouveaux mécanismes d'urbanisme.

La première section du titre III (articles 35 à 40 quater) traite ainsi des **plans de déplacements urbains** dont les auteurs de la réforme souhaitent qu'ils s'articulent avec les nouveaux **schémas de cohérence territoriale**.

En permettant que l'établissement chargé de l'élaboration du schéma de cohérence territoriale se voie, aussi, confier, sous certaines conditions, le soin de mettre au point le plan de déplacements urbains, le projet tend à articuler des logiques de desserte qui ne concernaient jusqu'à présent que l'agglomération urbaine et la prise en compte des mobilités à partir ou en direction des territoires périurbains.

En second lieu, les dispositions nouvelles insistent sur la politique de **stationnement**, de **répartition de la voirie** entre les différents usagers et de **livraison de marchandises** dans l'agglomération. Ces orientations constitueront les priorités des plans de déplacements urbains.

Ces différentes mesures s'inscrivent dans une perspective de développement des transports collectifs, de limitation des déplacements en voiture individuelle afin d'améliorer le cadre de vie et la qualité de l'environnement ainsi que de reconquête des centre-villes.

La deuxième section du titre III (articles 41 à 43) tend à promouvoir la coopération entre autorités administratives de transport en vue de faciliter la **desserte du territoire périurbain**. Le projet propose, ainsi, la création de **syndicats mixtes de transport** qui associeraient la région, les départements et, le cas échéant, des autorités organisatrices en matière de transport urbain afin que ces différents échelons territoriaux puissent coordonner l'organisation de leurs services de transport, mettre en place ensemble un dispositif d'information à l'intention des usagers et harmoniser, dans la mesure du possible, tarifications et titres de déplacement.

La troisième section du titre III (articles 44 à 50) a pour principal objet de faire entrer la **région Ile-de-France** dans le **syndicat des transports parisiens** (STP), nouvellement dénommé syndicat des transports d'Ile-de-France, chargé, aux termes de l'ordonnance n° 59-151 du 7 janvier 1959, d'organiser les transports de voyageurs dans la région parisienne.

Cette ouverture de l'actuel STP à la région ne manquera pas de susciter une petite « révolution culturelle » au sein d'un organisme qui associe jusqu'à présent, sur un pied d'égalité, représentants de l'Etat d'une part, départements de l'Ile-de-France et ville de Paris d'autre part, à l'exclusion de la région qui, pourtant, participe au financement des infrastructures de transport dans le cadre du contrat de plan Etat-région.

Il convenait donc de revenir sur une anomalie historique. La région Ile-de-France participera désormais au conseil d'administration du syndicat (sur un pied d'égalité avec la ville de Paris) et contribuera, en corollaire, aux charges d'exploitation.

Une autre disposition fondamentale du projet de loi consiste à faire désormais transiter les concours financiers de l'Etat et des autres collectivités territoriales aux charges d'exploitation de la RATP et autres services de transport, par le budget du nouveau syndicat des transports d'Ile-de-France (STIF).

Ce mécanisme se substituera à l'actuel système dans lequel une indemnité compensatrice est versée, en fin d'exercice, par l'Etat aux entreprises de transport, sous forme d'une subvention d'équilibre, après constatation du déficit d'exploitation.

La mesure constituera une autre « révolution culturelle » pour la RATP qui se verra assigner des objectifs d'amélioration de gestion et de qualité du service dans le cadre d'un contrat pluriannuel avec le STIF.

Votre commission a constaté qu'un large consensus prévalait sur cette réforme, tant de la part du syndicat des transports parisiens et de la région Ile-de-France que de celle de la RATP -direction et organisations représentatives du personnel confondues-, engagée depuis plusieurs années dans une politique de modernisation de sa gestion et qui appelle de ses vœux une véritable « responsabilisation ».

Le projet de loi institue, aussi, aux côtés du STIF, un « *comité des partenaires du transport public* ».

Cette instance serait consultée sur l'offre et la qualité des services de transport de personnes relevant du syndicat des transports d'Ile-de-France. Son avis pourra également être requis ponctuellement par ce même syndicat sur tout autre domaine relatif aux transports en Ile-de-France.

Présidé par le président du conseil régional d'Ile-de-France ou son représentant, il serait composé de représentants :

- des organisations syndicales du secteur des transports collectifs ;
- des organisations professionnelles patronales et des organismes consulaires ;
- des associations d'usagers des transports collectifs ;
- des collectivités participant au financement des services de transport de voyageurs en Ile-de-France et non membres du syndicat.

Enfin, la section 4 du titre III du projet de loi (articles 51 à 59 *bis*) porte sur **la régionalisation des transports collectifs d'intérêt régional** et principalement des services ferroviaires.

Il convient de rappeler que la décentralisation du transport ferroviaire régional s'est effectuée en plusieurs étapes.

Envisagée, dès 1974, par M. Olivier Guichard, elle a fait l'objet d'une expérience intéressante dans la région Nord-Pas-de-Calais à la fin de la décennie, avant que la loi d'orientation des transports intérieurs du 30 décembre 1982 n'ouvre, pour la SNCF et les régions, la possibilité de signer des conventions.

C'est, notamment, à la suite du rapport des sénateurs Hubert Haenel et Claude Belot en 1993-1994¹, que la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire a organisé une expérimentation de régionalisation.

En application de son article 67 et de l'article 15 de la loi n° 97-135 du 13 février 1997 portant création de l'établissement public « Réseau ferré de France », une expérimentation s'est ainsi engagée, d'abord dans six puis sept régions volontaires (Alsace, Centre, Nord-Pas-de-Calais, Pays de la Loire, Provence -Alpes-Côte d'Azur et Rhône-Alpes, Limousin).

L'expérimentation devait s'achever le 31 décembre 1999.

Elle a été prolongée de deux ans par l'article 21 de la loi n° 99-533 du 25 juin 1999 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire.

Si l'on fait abstraction de l'expérience conduite, depuis 1997, dans sept régions, l'Etat est encore, aujourd'hui, l'autorité organisatrice du transport ferroviaire d'intérêt régional ; la SNCF est, quant à elle, l'opérateur d'un service dit de référence dans lequel les régions sont appelées à assurer un financement complémentaire pour les prestations souhaitées dans leur ressort territorial.

La LOTI a prévu que l'organisation des liaisons ferroviaires inscrites au plan régional des transports ferait l'objet de conventions entre la SNCF et les régions (article 22).

¹ *Rapport de la commission d'enquête chargée d'examiner l'évolution de la situation financière de la SNCF, les conditions dans lesquelles cette société remplit ses missions de service public, les relations qu'elle entretient avec les collectivités locales et son rôle en matière d'aménagement du territoire, créé en vertu d'une résolution adoptée par le Sénat le 20 décembre 1992.*

Cette faculté a constitué le premier engagement des régions dans le domaine ferroviaire.

Cette expérimentation a posé les principes d'un transfert de compétences de l'Etat vers les régions pour les transports collectifs d'intérêt régional.

La section 4 du projet de loi propose de **transférer** à l'ensemble des régions, le 1^{er} janvier 2002, les **compétences** que détient l'Etat en qualité d'autorité organisatrice du **transport ferroviaire de voyageurs d'intérêt régional**.

Ce transfert de charges sera compensé par le versement, par l'Etat, d'une compensation annuelle indexée.

Les régions concluraient, chacune, une convention avec la SNCF, fixant les conditions d'exploitation et de financement des services relevant de la compétence régionale.

Telles sont les dispositions essentielles de cette section qui prévoit, aussi, que les régions pourront signer une convention avec une région limitrophe pour les dessertes passant par deux régions. De même, ces collectivités auront, le cas échéant, la faculté de conclure une convention avec une autorité organisatrice de l'Etat voisin pour assurer une liaison régionale transfrontalière.

Un bilan de ce transfert devrait, enfin, être établi cinq ans après l'entrée en vigueur de la réforme.

Le transport ferroviaire régional peut être, aujourd'hui, résumé en quelques chiffres :

- 500.000 voyageurs par jour, soit 60 % des utilisateurs de la SNCF, hors Ile-de-France ;
- 5.000 trains TER par jour ;
- 3.000 gares ou points d'arrêt ferroviaire ;
- 4.200 points d'arrêt routier SNCF ;
- 300 entreprises routières associées ;

- 80 gares desservies par taxi TER ;
- 800 cars TER et 1.000 conducteurs.

Cette activité développe un chiffre d'affaires d'environ 9 milliards de francs et occupe 20.000 emplois.

La SNCF a mené des études statistiques sur les utilisateurs des TER. Selon celles-ci, 56 % des déplacements sont réalisés par des moins de 26 ans, dont 30 % par des 20-25 ans, 39 % des clients ayant entre 26 et 59 ans.

S'agissant des motifs des déplacements, on a relevé :

- 37 % de trajets « domicile-études » ;
- 29 % de trajets « domicile-travail » ;
- 7 % de trajets de professionnels non réguliers,
- 18 % de trajets de loisirs, visites à parents ou amis.

En ce qui concerne l'origine géographique des usagers, les enquêtes ont montré que 33 % d'entre eux venaient des centres villes, 43 % des banlieues urbaines, 17 % des communes rurales périurbaines et 2 % du territoire rural.

En 1998, l'Etat a versé 2,813 milliards de francs aux régions expérimentatrices. Celles-ci ont prévu d'investir **6 milliards de francs** dans la nouvelle génération de trains TER et dans les rénovations de matériels. Aujourd'hui, cela représente 55 automoteurs TER, 80 TER à 2 niveaux, 83 autorails TER et plus de 200 voitures rénovées.

On relève que **deux cents rénovations de gares** ont, déjà, été réalisées en partenariat avec les régions, les départements et les communes (70 gares en région Centre, 25 en PACA, 28 en Rhône-Alpes, 35 en Nord-Pas-de-Calais, 10 en Alsace).

On estime que l'expérimentation a permis une augmentation de 6 % du nombre de trains en 1998, contre 2,3 % dans les régions non-expérimentales. On citera à titre d'exemples :

– la région Alsace : 8 allers/retours supplémentaires par jour sur la ligne Strasbourg-Mulhouse, depuis le 30 août 1998, soit 16 dessertes quotidiennes ;

– la région Nord-Pas-de-Calais : 15 trains supplémentaires par jour sur la ligne Lille-Aulnoye-Jeumont/Hirson, depuis le 29 novembre 1998 ; l'offre est accentuée globalement de 43 % et comprend désormais 18 dessertes quotidiennes ;

– la région PACA : 23 trains TER supplémentaires depuis le 29 novembre dernier entre Marseille-Hyères, Les Arcs-Menton, Marseille-Briançon et Marseille-Avignon (plus de 300 trains circulent désormais chaque jour sur ces lignes).

De nouveaux tarifs ont été créés pour les déplacements quotidiens « domicile/travail » (abonnements de travail régional au-delà de 75 km en PACA et Pays de la Loire) et « domicile/études » (le « Campus-pass » en Rhône-Alpes) mais aussi, de plus en plus, pour les déplacements occasionnels « privé/loisirs » (forfaits week-end en Alsace, billets TER avec une forte réduction pour le Printemps de Bourges en région Centre, la Braderie de Lille en Nord-Pas-de-Calais, ...).

Des tarifications spécifiques pour les demandeurs d'emploi sont, aussi, à signaler en Pays de la Loire ou en Limousin.

Plus globalement, la SNCF s'est montrée très satisfaite de l'expérimentation en termes de niveau d'activité.

Le trafic et les recettes ont progressé sensiblement plus vite, notamment durant les deux premières années, dans les régions expérimentatrices (**avec des taux de croissance annuels de 4 à 5 %**). Pour les six premières, on observe qu'entre les résultats de 1996 et ceux de 1999, le trafic 1999 a augmenté de 12,4 % pour les premières contre 6,2 % pour les autres régions (moyenne + 9,3 %). L'évolution est la même pour les recettes, pour lesquelles les progressions sont respectivement de + 12 % et de + 6,4 % (moyenne + 9,3 %).

Votre commission juge, tout d'abord, raisonnable le choix de **la date du 1^{er} janvier 2002** pour la généralisation de la régionalisation du transport ferroviaire régional.

Cette échéance a été acceptée par l'association représentative de toutes nos régions. Le Gouvernement et l'Assemblée nationale en sont tombés d'accord. Il n'y a plus lieu d'y revenir.

En revanche, votre commission a estimé que la ressource prévue par le projet de loi au titre de la **compensation financière** des régions était **très insuffisante**.

En ne prenant en compte que les déficits courants d'exploitation qui seront constatés en 2000 et la dotation nécessaire au renouvellement du matériel roulant, **la compensation envisagée fait l'impasse sur un certain nombre de charges**, notamment l'indispensable modernisation des gares régionales (ce qui ne se limite pas aux frais d'entretien des gares existantes) et le manque à gagner généré par les tarifs sociaux décidés et mis en œuvre par l'Etat. Sur ce dernier point, il importe, en outre, que toute charge nouvelle créée par l'Etat et liée à une modification dans le régime des tarifs sociaux entraîne une révision de la compensation.

Par ailleurs, les **modalités d'évolution** prévues pour la compensation sont, elles aussi, apparues comme **sans rapport avec une vision dynamique du développement du service public ferroviaire régional**. Ce que chacun semble pourtant souhaiter...

L'argument selon lequel, incluse dans la dotation générale de décentralisation, la compensation doit obéir au régime d'indexation de cette dernière ne semble pas opérant, en l'occurrence. Pour votre commission, l'indexation de la compensation financière doit, évidemment, **s'aligner sur l'évolution nominale du produit intérieur brut**.

Enfin, il n'est pas logique que l'effort d'investissement des régions dans le nouveau matériel ferroviaire génère des recettes indues au profit des autres collectivités territoriales par le biais de la taxe professionnelle.

Il vous sera, ainsi, demandé d'exonérer de taxe professionnelle les véhicules ferroviaires destinés au transport régional de voyageurs dont l'acquisition est financée par une région.

Tous les amendements de votre commission s'inscrivent dans **une volonté de compensation équitable des charges nouvelles qui seront supportées par les régions**, dont on sait qu'elles seront jugées sur leur capacité à améliorer et à développer le service public ferroviaire régional.

Ne pas donner aux régions les moyens véritables de leurs ambitions pourrait déboucher sur l'échec pur et simple de la régionalisation.

IV. L'HABITAT

Le titre IV du projet de loi s'intitule « **Assurer une offre diversifiée de l'habitat** » et il regroupe une **très grande variété de dispositions**, dont certaines ont été déléguées, aux commissions des Lois et des Affaires sociales saisies pour avis sur ce texte.

Il en est ainsi des dispositions de la section 3 relative à l'insalubrité et à l'état de péril, ainsi que des dispositions de la section 4 relatives aux relations bailleurs-locataires dans le cadre de la loi du 6 juillet 1989.

Il n'est, au demeurant, pas possible de présenter une position globale de la commission sur un ensemble de dispositions qui traitent de sujets aussi dispersés que la pérennisation du logement locatif social, le contrôle et le redressement des organismes d'HLM, ou encore la concertation dans le parc locatif social.

S'agissant des articles relatifs aux compétences des organismes d'HLM, **les modifications proposées renforcent la notion de complémentarité entre la gestion locative des logements sociaux et les opérations d'accession à la propriété**. Ainsi, elle privilégie, s'agissant du mécanisme de garantie des organismes d'HLM, **le principe d'une caisse de garantie unique, gérant deux fonds distincts**.

La commission a, enfin, étudié toutes ces mesures dans un état d'esprit constructif en cherchant, autant que faire se peut, à simplifier les procédures, renforcer la cohérence interne des dispositifs, et responsabiliser les acteurs locaux compétents en matière de logements.

DEUXIÈME PARTIE
EXAMEN DES ARTICLES

INTITULÉ DU TITRE I^{ER}

RENFORCER LA COHÉRENCE DES POLITIQUES URBAINES

Le titre premier du projet de loi, qui concerne la réforme du droit de l'urbanisme, est constitué de deux sections respectivement consacrées aux documents d'urbanisme et aux opérations d'aménagement (articles 1 à 20) et au financement de l'urbanisme (articles 21 à 24).

La Commission des Affaires économiques vous propose d'adopter un amendement tendant à souligner la **dimension territoriale** de la politique mise en œuvre par le projet de loi.

Votre commission vous demande d'adopter l'intitulé du titre 1^{er} ainsi modifié.

Section 1

Les documents d'urbanisme et les opérations d'aménagement

Article 1^{er}

**Chapitre I^{er} du titre II du livre I^{er} du code de l'urbanisme :
dispositions communes aux schémas de cohérence territoriale,
aux plans locaux d'urbanisme et aux cartes communales**

Cet article a pour objet de donner une nouvelle rédaction aux articles L.121-1, L.121-2, L.121-4 et L.121-5 à 121-9 du code de l'urbanisme, qui déterminent les règles applicables aux documents d'urbanisme dont il modifie en partie la dénomination puisqu'il prévoit que les schémas directeurs et les plans d'occupation des sols portent désormais le nom de « schémas de cohérence territoriale », et de « plans locaux d'urbanisme ».

La Commission des Affaires économiques considère que la transformation de l'appellation des plans d'occupation des sols en plans locaux d'urbanisme est inopportune. Elle constate, en effet, que nos concitoyens en général et les élus locaux, en particulier, se sont accoutumés à l'appellation « POS » et que la modification de leur dénomination est de nature à induire des confusions. C'est pourquoi, elle vous propose un amendement tendant à substituer la référence au POS à celle faite au PLU dans l'intitulé du chapitre I^{er} du titre « du livre I^{er} » du code de l'urbanisme et, par coordination, dans l'ensemble du texte.

Article L.121-1 du code de l'urbanisme

Principes fondamentaux applicables aux documents d'urbanisme

Comme le relève l'exposé des motifs du projet de loi, les principes fondamentaux applicables aux documents d'urbanisme ne figurent actuellement pas de façon détaillée dans le code de l'urbanisme. Seules les dispositions générales de son article L.110 déterminent les règles qu'appliquent les collectivités publiques gestionnaires du territoire français, telles que la gestion économe du sol, sa protection, ou le maintien de l'équilibre entre populations urbaines et populations rurales.

Le nouvel article L.121-1 précise le dispositif de l'article L.110 précité en disposant que les schémas de cohérence territoriale (SCT), les plans locaux d'urbanisme (PLU) et les cartes communales déterminent **en premier lieu** les conditions permettant **d'assurer les équilibres** entre :

- le **développement urbain** ;
- la **préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières** ;
- la **protection des espaces naturels et des paysages**.

La recherche de cet équilibre s'effectue « *dans le respect des objectifs du développement durable* », que le rapport Brundtland (1987) décrivait comme « *un mode de développement qui répond aux besoins du présent tout en préservant la satisfaction des besoins des générations futures* ».

Les documents de planification décentralisée doivent, **en second lieu, favoriser la mixité urbaine et la mixité sociale dans l'habitat**. A cette fin, ils prévoient des capacités de construction suffisantes pour satisfaire « *sans discrimination* », les besoins « *présents et futurs* » en matière :

- **d'habitat** ;
- **d'activités économiques et d'intérêt général** ;
- **d'équipements publics**.

Pour ce faire, ces documents tiennent compte :

- de **l'équilibre entre emploi et habitat** ;

– des **moyens de transport** ;

– de la gestion des eaux.

Enfin, les SCT, les PLU et les cartes communales tendent à une « utilisation économe de l'espace urbain et de l'espace naturel ». Celle-ci passe par :

– une **maîtrise de la demande de déplacement** ;

– la **limitation de la circulation automobile** ;

– la **préservation de la qualité de l'air, de l'eau, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains** ;

– la **sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti** ;

– la **prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.**

Les dispositions de cet article sont, à l'évidence, peu normatives. Elles reprennent largement le contenu de l'article L.110 du code qui prévoit d'ores et déjà :

– un aménagement du cadre de vie assurant sans discrimination aux populations présentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transport répondant à la diversité des besoins et des ressources ;

– une gestion économe du sol ;

– une protection des espaces naturels et des paysages ;

– la préservation de la sécurité et de la salubrité publique ;

– la promotion de l'équilibre entre populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

– la rationalisation de la demande de déplacements.

Les principales innovations tiennent donc à la référence :

– aux « *objectifs du développement durable* » précités ;

– à la mixité urbaine ;

– à la limitation de la circulation automobile.

L'Assemblée nationale n'a apporté que des compléments au texte initial, en particulier :

– **la définition du développement durable** par référence aux articles L.200-1 du code rural et L.110 du code de l'urbanisme, à l'instar de la définition figurant à l'article 2 de la loi n° 99-533 du 25 juin 1999 d'orientation relative à l'aménagement et au développement durable du territoire (1° de l'article L.121-1) ;

– la référence à la **réhabilitation urbaine** comme facteur de mixité urbaine (2° de l'article L.121-1) ;

– la référence à la **préservation de capacités de construction suffisantes pour faire face à des activités** notamment économiques, commerciales, sportives ou culturelles ;

– la **mention de « l'équilibre territorial » entre emploi et habitat** ;

– **l'extension de la liste des éléments à préserver** au sol, aux écosystèmes, aux espaces verts, et la référence à l'objectif de réduction des nuisances sonores (3° de l'article L.121-1).

● **Appréciation**

Si nul ne peut être défavorable à la poursuite des objectifs généraux définis par cet article, il convient cependant de noter que dans l'économie de son 1°, le « *développement urbain* » passe avant la préservation des espaces agricoles et forestiers. Ce faisant, ce texte traduit, en droit, la dramatique impuissance des pouvoirs publics à contenir le phénomène d'expansion des villes en « tache d'huile ». Comme les rédacteurs du projet de loi relatif à l'aménagement et au développement durable du territoire, ceux du projet « SRU » considèrent que le phénomène de « métropolisation » est inéluctable. Certes, l'accroissement de la taille des villes au plan mondial est une vérité d'évidence. Cependant, dans les pays développés, les habitants aspirent de plus en plus à résider à la campagne. Comme l'observait *Le Monde* en évoquant le cas français, l'arrivée d'anciens citadins dans les petites villes témoigne d'une rénovation de la ruralité¹. Cette observation corrobore d'ailleurs tant les analyses de la Commission spéciale chargée d'examiner le projet de loi sur l'aménagement et le développement durable du territoire précité -qui a souligné, voici un an, la mutation que connaissent les espaces ruraux-, que les indications du dernier recensement.

¹ Cf. Jean Ménanteau « Les « accourus » repeuplent les campagnes » dans *Le Monde* des 24 et 25 octobre 1999, page 13.

Quant au 3° du même texte, il met, en apparence, sur un même pied l'utilisation économe de l'espace urbain et celle de l'espace naturel, expression dont la signification est doublement confuse.

Dans l'esprit des rédacteurs de la « loi Voynet » les espaces « naturels et ruraux » font quasiment figure de grande réserve destinée au dépaysement des citadins.

Or, **cette division duale de l'espace, qui serait soit urbain, soit naturel, est très discutable.** Il existe un continuum qui va des espaces urbains aux espaces périurbains et, enfin, aux espaces ruraux. Au sein des espaces urbains on trouve, en outre, le meilleur avec les espaces urbains protégés en raison de leur valeur esthétique et le pire, avec les zones défigurées des grands ensembles et des friches industrielles. Quant aux espaces naturels « sensibles » qui subsistent, on les trouve aussi bien en zone urbaine qu'en zone périurbaine ou en zone rurale.

Seul un souci d'harmonisation terminologique justifie que le texte ait recours à cette division simpliste. En effet, l'article R-123-18 du code de l'urbanisme prévoit que les documents graphiques du POS « *doivent faire apparaître les zones urbaines et les zones naturelles* ». Les zones naturelles, équipées ou non, visées par le même article sont distinctes des « espaces naturels sensibles » mentionnés aux articles L.142-1 du code de l'urbanisme et des espaces remarquables au sens de l'article L.146-6. Ils comprennent :

– les zones d'urbanisation future, dites « *zones NA* », qui peuvent être urbanisées à l'occasion soit d'une modification du plan d'occupation des sols soit de la création d'une zone d'aménagement concerté ou de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le règlement ;

– les zones, dites « *zones NB* », desservies partiellement par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer et dans lesquelles des constructions ont déjà été édifiées ;

– les zones de richesses naturelles dites « *zones NC* » à protéger en raison de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol ;

- les zones, dites « *zones ND* », à protéger en raison, d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, « historique » ou « écologique ».

C'est donc par un raccourci que l'on vise les espaces naturels en les opposant aux espaces urbains. Votre Commission des Affaires économiques souhaite obtenir des **précisions du Gouvernement sur l'ensemble de ces définitions.**

Votre rapporteur constate, au demeurant, que les communes qui devaient déjà trouver un « équilibre » entre les diverses préoccupations contradictoires mentionnées à l'article L.110 du code de l'urbanisme risquent de se trouver contraintes à un exercice « d'équilibrisme », voire de « funambulisme » pour parvenir à respecter l'ensemble des principes énumérés par le nouvel article L.121-1 (*nouveau*).

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

- Considérant que la restructuration de certains quartiers citadins bâtis, pour la plupart, entre la fin des années 1950 et le début des années 1970, constitue une nécessité, il vous est proposé de souligner que la **restructuration urbaine** passe, là où elle est nécessaire, avant le développement urbain. Celui-ci doit être « maîtrisé », en conservant un équilibre entre restructuration et développement des quartiers dégradés. Votre Commission des Affaires économiques juge, en outre, indispensable de souligner que le **développement de l'espace rural** constitue l'un des objectifs à prendre en compte dans les documents d'urbanisme (amendement au deuxième alinéa (1°) de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme).

- La mixité sociale dans l'habitat constitue un objectif qui doit être poursuivi **tant en zone urbaine qu'en zone rurale**. Aujourd'hui, près d'un tiers du contingent annuel de prêts locatifs aidés n'est pas utilisé, alors même que des besoins se font sentir et que des habitants des quartiers « sensibles » seraient disposés à vivre en zone rurale. Le groupe de travail du Sénat sur la modernisation du droit de l'urbanisme a d'ailleurs constaté cet état de fait lors d'une visite dans un village où, pour six logements neufs, on a enregistré 80 demandes (amendement au troisième alinéa (2°) de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme).

- Il convient également de bien distinguer les différents aspects du « continuum » qui caractérise l'espace (naturel, urbain, périurbain et rural) au lieu de se référer à la dualité opposant espace naturel et espace urbain, qui est approximative et trompeuse. (amendement au quatrième alinéa (3°) de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme).

- Comme l'a montré la proposition de loi n° 160 (Sénat, 1999-2000) de M. Jean-Paul Hugot, et comme l'a souligné le rapport du groupe de travail

précité sur la modernisation du droit de l'urbanisme, il est souhaitable de **mieux prendre en compte le sous-sol dans le droit de l'urbanisme**. Il doit, lui aussi, être préservé, au même titre que les écosystèmes et les espaces verts. (amendement au (3°) de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme).

- La Commission des Affaires économiques juge enfin souhaitable de soumettre les **directives territoriales d'aménagement** (DTA), qui sont élaborées par l'Etat, à l'ensemble des dispositions de l'article L.121-1 (*nouveau*) du code de l'urbanisme. Dans le texte transmis au Sénat, le chapitre I^{er} du code de l'urbanisme ne concerne que les SCT, les PLU et les cartes communales, tous documents élaborés par les collectivités locales. Or, on ne voit pas pourquoi l'Etat s'affranchirait des règles qu'il impose aux collectivités locales. (amendement à la fin de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme).

Elle vous propose, enfin, d'adopter un amendement rédactionnel au troisième alinéa (2°) du texte proposé par le II du A de cet article, pour l'article L.121-1 du code de l'urbanisme.

Article L.121-2 du code de l'urbanisme

Participation de l'Etat à l'élaboration des documents d'urbanisme

- **Contenu du projet de loi**

Cet article a pour objet de **déterminer le rôle de l'Etat dans la préparation des documents d'urbanisme**. Il dispose que l'Etat « *veille au respect* » des principes fixés par l'article L.121-1 ainsi qu'à la prise en compte des projets d'intérêt général et des opérations d'intérêt national dont le régime est fixé par les articles L.111-1-2, L-121-12 et L.421-2-1 du code de l'urbanisme¹.

Il prévoit, en outre, que le **préfet, organe de l'Etat dans le département, portera à connaissance** des communes et groupements compétents toutes les informations nécessaires à la réalisation de ces documents, et notamment :

¹ On trouvera leur définition aux articles R.121-13 et R.490-5 du code de l'urbanisme.

– les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols ;

– les incidences des schémas nationaux de services collectifs élaborés par décret en vertu de la loi n° 99-533 du 25 juin 1999 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire. Ces schémas, qui mettent en œuvre les « choix stratégiques » déterminés par l'article 2 de la loi n° 99-533 précitée, concernent la culture, les services sanitaires, l'information et la communication, l'énergie, les espaces naturels et ruraux, le sport et les transport de voyageurs d'une part, et de marchandises, d'autre part.

● Observations de votre commission

Selon l'exposé des motifs du projet de loi, le contrôle du préfet sur l'élaboration des documents d'urbanisme devra désormais « *davantage porter sur le respect des règles de fond et ne pas se cantonner au contrôle de la procédure* ». Ainsi, à côté du contrôle de légalité auquel sont soumises les collectivités locales en vertu de la loi du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions, l'Etat envisage de renforcer son contrôle sur le contenu des documents d'urbanisme décentralisés. Alors même que le Gouvernement affirme sa volonté de rendre les règles d'urbanisme plus démocratiques et plus claires, il s'attache à renforcer le pouvoir de ses représentants : c'est en quelque sorte une forme de « décentralisation par le préfet » !

En outre, cette disposition opacifie encore davantage une hiérarchie des normes déjà peu claire puisque le texte indique que les schémas de services collectifs auront une « *incidence* » sur les documents d'urbanisme, sans préciser quelle sera leur portée normative. Notre droit de l'urbanisme connaît, en effet, le principe de « *compatibilité* » des documents d'urbanisme avec les normes qui leur sont supérieures. Il ignore, en revanche, « *l'incidence* » d'une norme supérieure sur les documents dotés d'une portée normative plus restreinte. Il est vraisemblable que cette notion nouvelle « d'incidence » aura, en premier lieu, pour effet d'alimenter le recours au juge, chargé d'en définir la portée exacte.

Votre Commission des Affaires économiques souhaiterait obtenir du Gouvernement l'assurance que le concept « d'incidence » n'est pas synonyme de celui de « compatibilité ». Faute de quoi, l'ajout de cette nouvelle strate dans la hiérarchie des normes constituerait une nouvelle source de complexité.

La procédure du « porter à connaissance » est aujourd'hui théoriquement mise en œuvre dans un délai de deux mois à compter de la transmission de la délibération portant élaboration d'un schéma directeur de

trois mois pour un POS¹. En pratique, il n'est pas rare que ces délais ne soient pas respectés. Du fait de cet article, elle sera désormais permanente, le préfet devant porter à connaissance les informations dont il dispose et qui seraient de nature à faciliter la préparation d'un document d'urbanisme.

L'Assemblée nationale n'a adopté qu'un seul amendement à cet article, aux termes duquel les porter à connaissance seront tenus à la disposition du public.

● La Commission des Affaires économiques vous propose d'adopter **trois amendements** à cet article.

Le premier substitue la dénomination « représentant de l'Etat dans le département », à celle de préfet : cette dénomination résulte expressément de l'article 34 de la loi du 2 mars 1982. Elle figure désormais également dans le code général des collectivités territoriales. Le même amendement supprime, en outre, la référence, inutile au plan juridique, aux schémas de services collectifs et aux servitudes d'utilité publique. Il précise, enfin, que d'éventuels retards ou omissions dans la transmission des informations seront sans effet sur le déroulement des procédures diligentées par les communes et leurs groupements (amendement au deuxième alinéa de l'article L.121-2 du code de l'urbanisme).

Un deuxième amendement prévoit que le représentant de l'Etat **fournit également aux communes les études techniques** dont il dispose en matière de prévention des risques et de protection de l'environnement. Comme l'a recommandé le groupe de travail sur la modernisation de l'urbanisme, il est souhaitable que l'Etat ne fasse pas de « rétention » des études techniques souvent coûteuses dont il dispose et qui permettraient aux communes de ne réaliser, en matière de prévention des risques et de protection de l'environnement que des études de détail et, par conséquent, moins coûteuses (amendement au deuxième alinéa de l'article L.121-2 du code de l'urbanisme).

Il semble également souhaitable de prévoir que l'Etat établira une synthèse des « porter à connaissance » qui sera annexée au dossier d'enquête publique. Tel sera l'objet d'un troisième amendement (à la fin de l'article L.121-2 du code de l'urbanisme). Il vous est donc proposé de supprimer la procédure, trop lourde, de mise à disposition du public du « porter à connaissance » (amendement tendant à supprimer le dernier alinéa de l'article L.121-2 du code de l'urbanisme).

¹ Articles R.122-6 et R.123-5 du code de l'urbanisme.

Article L.121-4 du code de l'urbanisme

**Personnes morales compétentes pour être associées à l'élaboration
des documents d'urbanisme**

Aux termes de l'article L.121-4 du code de l'urbanisme actuel, les schémas directeurs sont élaborés après consultation des organisations professionnelles et, à leur demande, des chambres de commerce et d'industrie et des chambres de métiers.

Le nouvel article L.121-4 du projet de loi tend à accroître la participation des personnes qui coopèrent à la phase d'élaboration des SCT et des PLU, puisqu'elles sont désormais « *associées* » à cette élaboration. En outre, leur nombre s'accroît. A côté des organisations professionnelles, des chambres de commerce et d'industrie et des chambres de métiers figurent désormais :

- l'Etat ;
- les régions ;
- les départements ;
- les autorités compétentes en matière d'organisation des transports urbains, dont le statut résulte de l'article 27 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 modifiée d'orientation des transports intérieurs ;
- les organismes de gestion des parcs naturels régionaux ;
- les chambres d'agriculture ;
- et, dans les communes littorales, des sections régionales de la conchyliculture.

Le texte précise que les organisations consulaires et associations « *assurent les liaisons* » avec les organisations professionnelles intéressées. Votre rapporteur souhaiterait obtenir des éclaircissements sur la portée de cette formule, d'apparence peu juridique.

L'Assemblée nationale n'a pas apporté de modifications à cet article.

Votre commission ne vous propose aucune modification à cet article.

Article L.121-5 du code de l'urbanisme

Consultation des associations locales d'usagers et des associations agréées

Adopté par l'Assemblée nationale sans modification autre que formelle, cet article reprend le contenu de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme qui prévoit la consultation des associations locales d'usagers agréées et des associations agréées de protection de l'environnement, lorsque celles-ci le souhaitent, pour l'élaboration des SCT, des schémas de secteur et des PLU.

Les **associations locales d'usagers** sont agréées par le préfet, sous réserve d'exister depuis au moins trois ans, de produire diverses informations les concernant (note de présentation, statuts, rapport moral) dans les conditions fixées par l'article R.121-1 du code de l'urbanisme.

Quant **aux associations de protection de l'environnement**, dont l'objet statutaire concerne la protection de la nature, l'amélioration du cadre de vie, la protection de l'eau, de l'air, des sites et paysages et la lutte contre les pollutions et les nuisances, elles reçoivent un agrément dans des conditions analogues, fixées par l'article L.252-1 du code rural.

Les modalités d'accès au projet de schéma ou de plan sont déterminées par l'article 4 de la loi n° 78-753 du 17 juillet 1978 portant diverses mesures d'amélioration des relations entre l'administration et le public, qui dispose que l'accès à ces documents s'exerce :

- par consultation gratuite ou sur plan ;
- par délivrance de copies, aux frais du demandeur, sous réserve que la reproduction du document ne nuise pas à sa conservation.

A cet article, la Commission des Affaires économiques vous propose d'adopter un amendement tendant à prévoir que le Conservatoire du littoral dans les zones littorales et les Conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement, lorsqu'ils existent, puissent, s'ils le souhaitent, être consultés lors de l'élaboration des documents d'urbanisme.

Article L.121-6 du code de l'urbanisme

**Commission de conciliation compétente en matière d'élaboration
des documents d'urbanisme**

Cet article détermine **le statut de la Commission de conciliation compétente en matière d'élaboration de SCT, de schémas de secteur, de PLU et de cartes communales.**

Dans la rédaction du code de l'urbanisme actuellement en vigueur, le statut de la commission de conciliation est fixé par l'article L.121-9, dont l'article L.121-6 (*nouveau*) reprend l'essentiel du contenu, moyennant plusieurs adjonctions ou modifications puisque :

– la compétence de la commission s'étend désormais aux SCT et aux PLU au lieu des schémas directeurs et des POS ;

– le texte mentionne également les cartes communales au nombre des documents dont la commission de conciliation pourra connaître, alors que le texte en vigueur fait référence, de façon plus large, à « *tout document d'urbanisme opposable aux tiers élaboré par la commune* ».

Comme aujourd'hui, la commission sera composée pour moitié d'élus communaux désignés par les maires du département et de personnalités qualifiées désignées par le représentant de l'Etat parmi lesquels figureront, désormais, les présidents des EPCI compétents en matière d'élaboration des documents d'urbanisme. Comme aujourd'hui, son président sera un élu local.

Alors que dans la rédaction du code de l'urbanisme en vigueur, la commission ne peut être saisie que par les personnes publiques associées à l'élaboration des documents d'urbanisme qui ont émis un avis défavorable au projet qui leur a été soumis, la commission pourra désormais être saisie par le préfet, les communes ou groupements de communes, les régions, les départements, les autorités compétentes en matière d'organisation des transports urbains et les organismes de gestion des PNR, les chambres de commerce et d'industrie, les chambres des métiers, les chambres d'agriculture et, le cas échéant, par les sections régionales de la conchyliculture.

Le texte dispose, enfin, que les propositions de la commission sont rendues publiques dans les deux mois suivant la saisine de celle-ci, alors qu'actuellement le délai n'est que d'un mois et court à compter de la mise à la disposition du public ou de l'enquête publique relative à ces documents.

A cet article, l'Assemblée nationale n'a adopté qu'un seul amendement qui tend à permettre au préfet, aux communes et à leurs

groupements de saisir la commission de conciliation pour qu'elle formule des propositions concernant la localisation d'équipements publics relevant de la législation des installations classées, lorsque ces collectivités ne parviennent pas à un accord quant à cette localisation.

- La Commission des Affaires économiques vous propose **d'étendre la compétence de la Commission de conciliation aux autorisations d'occupation du sol** délivrées au nom de l'Etat.

Votre groupe de travail sur la modernisation de l'urbanisme l'a souligné, l'interprétation que les services déconcentrés de l'Etat font des textes prévaut, le plus souvent, sans appel. Aussi, est-il nécessaire d'instituer une procédure de conciliation. Le pétitionnaire pourra ultérieurement, s'il le souhaite, saisir le juge. Cependant l'intervention d'une commission de conciliation semble de nature à diminuer le nombre de recours juridictionnels (amendement au premier alinéa de l'article L.121-6 du code de l'urbanisme).

- Il vous est également proposé, en outre, par le même amendement, de **faire figurer le président du conseil général parmi les membres de la commission de conciliation.**

Par coordination avec l'extension du champ de compétence de la commission de conciliation, il vous est également proposé d'adopter deux autres modifications à cet article.

- La première tend à permettre aux demandeurs de permis de construire et d'autres autorisations d'occupation du sol (ADS) délivrés par l'Etat ou en son nom de saisir la commission de conciliation, s'il leur a été fait une réponse favorable qui ne les satisfait qu'à moitié (cas des bénéficiaires d'une ADS) ou une réponse défavorable en tout point. Il convient de noter que les particuliers ne pourront pas saisir la commission de conciliation d'une demande relative à un document d'urbanisme (PLU, SCT, carte communale) mais seulement présenter une demande contre un acte qui leur fait grief en matière d'autorisation d'occupation du sol, dès lorsqu'il est délivré au nom de l'Etat (amendement à la première phrase du deuxième alinéa de l'article L.121-6 du code de l'urbanisme).

- La seconde vise à proroger, lorsqu'un particulier saisit la commission de conciliation au sujet d'un permis de construire, tant le délai de validité de cet acte que le délai du recours pour excès de pouvoir, à proportion de la durée de l'instance devant la commission de conciliation. Faute d'une telle précision, les requérants n'auraient aucun intérêt à s'adresser à la

commission de conciliation lorsque celle-ci rendrait sa décision, le recours pour excès de pouvoir serait frappé de forclusion et le délai de validité du permis de construire (deux ans) serait, en partie, entamé (amendement au deuxième alinéa de l'article L.121-6 du code de l'urbanisme).

- Il vous est enfin proposé de revenir sur la modification adoptée par l'Assemblée nationale afin d'étendre la compétence de la commission de conciliation à la localisation des équipements publics relevant de la législation applicable aux installations classées (amendement supprimant le dernier alinéa de l'article L.121-6 du code de l'urbanisme).

Article L.121-7 du code de l'urbanisme

Compensation des charges dues à l'élaboration des documents d'urbanisme

Cet article reprend le contenu de l'article L.121-2 en vigueur. Il dispose que les dépenses engagées par les collectivités et groupements compétents en matière d'urbanisme seront compensées par l'Etat, dont les services peuvent être mis à disposition des collectivités locales pour l'élaboration des documents d'urbanisme.

Cette compensation est déterminée dans les conditions fixées par l'article 2 de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et l'article 94 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements et les régions, dispositions codifiées aux articles L.1614-1 et L.1614-3 du code général des collectivités territoriales.

Le deuxième alinéa précise que l'Etat peut, le cas échéant, mettre ses services extérieurs à la disposition des collectivités locales pour « *élaborer, modifier ou réviser* » les SCT, les schémas directeurs et les PLU, ainsi que tout autre document d'urbanisme.

L'Assemblée nationale n'a adopté à cet article qu'un amendement de portée rédactionnelle.

Votre commission ne vous propose pas de modification à cet article.

Article L.121-8 du code de l'urbanisme

Effets des annulations contentieuses sur les documents d'urbanisme

Adopté en l'état par l'Assemblée nationale, cet article reprend le contenu de l'article L.125-5, aux termes duquel l'annulation d'un schéma directeur, d'un POS ou d'un document en tenant lieu a pour effet de remettre en vigueur le document d'urbanisme immédiatement antérieur. Hormis quelques transformations de portée purement rédactionnelle, il n'y apporte qu'une modification, à des fins de coordination, pour mentionner, outre les POS :

- les schémas de cohérence territoriale ;
- les plans locaux d'urbanisme ;
- les cartes communales ;
- les documents d'urbanisme en tenant lieu, ce qui ne vise plus, du fait la suppression des PAZ, que les plans de sauvegarde et de mise en valeur.

Le rapport du Conseil d'Etat sur l'urbanisme de 1992 ayant recommandé qu'après une annulation, le document antérieur à celui annulé soit remis en vigueur, la loi n° 94-112 du 9 février 1994 avait, en conséquence, inséré dans le code de l'urbanisme un dispositif en ce sens qui est repris à l'article L.121-8 du code de l'urbanisme.

Votre commission ne vous propose pas de modification à cet article.

Article L.121-9 du code de l'urbanisme

Décrets d'application du chapitre I^{er}

Cet article, que l'Assemblée nationale a adopté en l'état, prévoit que des décrets en Conseil d'Etat détermineront, en tant que de besoin, les conditions d'application du chapitre 2. Ils préciseront notamment la nature des projets d'intérêt général dont la définition figure à l'article R.121-13 du code de l'urbanisme, qui doivent présenter un caractère d'utilité publique et

arrêteront la liste des opérations d'intérêt national mentionnées à l'article L.121-2.

L'Assemblée nationale a également adopté, à la fin de l'article premier, un amendement de Madame Bricq qui tend à prendre en compte les problèmes spécifiques posés dans des territoires périurbains voisins des agglomérations soumises à une forte pression foncière. En effet, ceux-ci ne peuvent prétendre recevoir l'appellation de parc naturel régional. L'amendement précité vient après un amendement du même auteur, adopté à l'article 25 de la loi d'orientation n° 99-533 du 23 juin 1999, lequel tendait à permettre qu'une charte de pays vise à préserver et requalifier le patrimoine naturel, paysager et culturel et à conforter les espaces agricoles et forestiers de territoires soumis à une forte pression d'urbanisation et d'artificialisation).

Le nouvel amendement adopté par l'Assemblée nationale tend à articuler le contenu de la charte du pays ainsi élaborée avec le SCT et les PLU.

Votre commission ne vous propose pas de modification à cet article.

<p>Votre commission vous demande d'adopter l'ensemble de cet article 1^{ER} ainsi modifié.</p>

Article additionnel après l'article premier
(Article L.110 du code de l'urbanisme)

Droit à une constructibilité minimale mis en œuvre sur la base d'une étude de constructibilité résiduelle

Les lois « montagne » et « littoral » conduisent souvent quasiment à interdire tout développement à des communes sur le territoire desquelles elles sont conjointement applicables. C'est pourquoi, sans les modifier, il serait souhaitable de préciser leur champ d'application en astreignant l'Etat à produire, lorsqu'une commune voit son développement presque totalement entravé par l'une de ces lois, une étude sur la constructibilité résiduelle. En théorie, une telle étude peut d'ores et déjà être réalisées aux frais des communes. Cependant, en pratique, son élaboration est très coûteuse. Le Gouvernement lui-même est conscient des difficultés rencontrées, en

montagne, pour l'application des lois précitées. M. Le secrétaire d'Etat au logement a d'ailleurs reconnu, devant l'Assemblée nationale, que « *pour définir les espaces dans lesquels la loi littoral et la loi montagne pourraient se superposer, un travail d'identification s'impose* »¹

Il vous est proposé d'adopter un article additionnel tendant à modifier l'article L.110 du code de l'urbanisme afin d'instituer un droit à une constructibilité minimale, exercé sur la base d'une étude de constructibilité résiduelle.

Votre commission vous demande d'adopter cet article additionnel.

Article 2

Modification du chapitre II du titre II du livre I^{er} de la partie législative du code de l'urbanisme

CHAPITRE II

Des schémas de cohérence territoriale

Article L.122-1 du code de l'urbanisme

Régime juridique des schémas de cohérence territoriale (SCT)

Cet article détermine **le régime juridique des schémas de cohérence territoriale** qui se substituent aux schémas directeurs.

¹ JORF, Assemblée nationale, 2^{ème} séance du 14 mars 2000, page 1900.

Contenu du projet de loi initial

● Contenu des SCT

Tout comme les schémas directeurs, les schémas de cohérence territoriale :

– fixent les orientations fondamentales de l'aménagement des territoires intéressés ;

– prennent en compte les programmes de l'Etat et ceux des collectivités locales et des établissements et services publics ;

– peuvent être complétés en certaines de leurs parties par des schémas de secteur qui détaillent leur contenu.

Alors que les schémas directeurs déterminaient la « *destination générale des sols* », les SCT fixent :

– **les orientations générales** de l'organisation de l'espace et de la restructuration des espaces urbanisés ;

– **les grands équilibres** entre espaces urbains et à urbaniser, espaces et sites naturels et agricoles ou forestiers ;

– **les espaces et sites naturels ou urbains à protéger** ;

– les **objectifs des politiques publiques d'aménagement urbain** (habitat, développement économique, loisirs, déplacements, stationnement des véhicules).

Dans le domaine des transports, les SCT ont une incidence déterminante puisqu'ils :

– « *fixent les objectifs en matière de transports collectifs* » et « *peuvent définir les grands projets d'équipement et de service* » nécessaires à leur mise en œuvre, afin de « *favoriser le développement de l'urbanisation prioritairement dans les secteurs desservis par les transports collectifs* » ;

– peuvent conditionner l'urbanisation de territoires non urbanisés à « *la création de dessertes en transports collectifs et à l'utilisation préalable de terrains situés en zone urbanisée et desservis par les équipements* ».

En matière d'équipement commercial, le SCT détermine des orientations relatives à la « *localisation préférentielle des commerces dans l'agglomération* » et les conditions de réalisation des aires de stationnement.

● Effets des SCT et place dans la hiérarchie des normes

Selon le projet initial, **les SCT doivent être compatibles avec le schéma de développement commercial**, visé à l'article 28 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat modifiée. En pratique, aucun de ces schémas, dont les éléments constitutifs sont collectés par les observatoires départementaux de l'équipement commercial n'a vu le jour. Comme l'observe le gouvernement dans son rapport sur l'exécution, en 1998, de la loi d'orientation du commerce et de l'artisanat : *« le principal obstacle auquel se heurte la mise en place d'une réglementation opérationnelle est qu'il n'existe aucune structure administrative qui puisse correspondre aux besoins des schémas, ni le niveau intercommunal, manifestement trop étroit, ni le niveau départemental, trop souvent arbitraire ou inadapté, ni le niveau régional, beaucoup trop large »*. C'est pourquoi le même rapport estime que ces schémas *« ne peuvent avoir qu'une vocation d'outil d'aide à la décision »*¹.

En outre, il est indiqué que les autorisations d'exploitation commerciale visées à l'article 29 de la loi n° 73-1193 précitée doivent *« prendre en compte »* les orientations du SCT. Votre Commission souhaiterait obtenir des éclaircissements sur la portée de cette disposition puisqu'en principe, en vertu du sixième alinéa du présent article, les SCT doivent, eux-mêmes, être compatibles avec les schémas de développement commercial. Dès lors, quelle serait la latitude laissée à la Commission départementale pour prendre en compte le contenu du SCT ?

Le contenu du SCT s'impose aux documents suivants, qui doivent donc être compatibles avec lui :

- plans locaux de l'habitat (PLH) ;
- plans de déplacement urbain (PDU) ;
- plans locaux d'urbanisme (PLU) ;
- cartes communales et les documents d'urbanisme en tenant lieu ;
- opérations foncières ;
- opérations d'aménagement.

Par comparaison avec le droit actuellement applicable aux schémas directeurs, le projet de loi ne change rien en ce qui concerne la compatibilité

¹ Rapport sur l'exécution de la loi n° 73-1193 pour 1998, page 75.

des PDU et des PLU par rapport au SCT. En revanche, **il renforce la portée normative du SCT par rapport à son « ancêtre » puisque son contenu prime sur celui :**

– du **PLH** (qui doit désormais être « compatible » avec lui alors qu'il ne devait que « *tenir compte* » des options d'aménagement déterminées par le schéma directeur en vertu de l'article L.302-1 du code de la construction et de l'habitation) ;

– des **cartes communales** (le code de l'urbanisme ne visait pas, jusqu'à présent, la question de la « compatibilité » des MARNU par rapport au schéma directeur ;

– des **opérations foncières** dans leur ensemble (jusqu'à présent cette compatibilité n'était prévue par l'article R.122-27 du code de l'urbanisme que pour les projets d'acquisitions foncières des collectivités publiques, des établissements publics et de leurs concessionnaires) ;

– des **opérations d'aménagement** dont la liste sera précisée par décret et qui, selon le rapporteur de l'Assemblée nationale, devraient concerner les zones d'aménagement concerté (ZAC) et les zones d'aménagement différé (ZAD) ;

Modifications adoptées par l'Assemblée nationale

La principale modification apportée par l'Assemblée nationale à cet article concerne la position occupée dans la hiérarchie des normes par le SCT d'une part et par les textes résultant de l'application de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973, d'orientation du commerce et de l'artisanat, modifiée, d'autre part, à savoir :

- les schémas départementaux d'équipement commercial (SDEC) ;
- et les autorisations d'exploitation commerciale.

Alors que le sixième alinéa du texte initial disposait que le chapitre du SCT relatif à l'équipement commercial devait être compatible avec le SDEC, **le texte transmis prévoit que le SDEC sera, comme le PLU, compatible avec le SCT. Désormais le SCT prime donc sur le SDEC**, comme en dispose l'alinéa 10. Une modification analogue a été introduite pour régler le problème posé par la portée des autorisations d'exploitation commerciale. Selon le texte initial, celles-ci devaient « *prendre en compte* » les orientations des SCT. Cette rédaction n'indiquait pas clairement que ces autorisations occupaient une place inférieure, par rapport au SCT, dans la hiérarchie des normes d'urbanisme.

Pour remédier à cette incertitude, l'Assemblée nationale a supprimé toute référence à la « prise en compte » des orientations en supprimant le neuvième alinéa, et en précisant, au dernier alinéa, que **les autorisations d'exploitation commerciale doivent, elles aussi, être compatibles avec le SCT.**

Le texte du septième alinéa dispose désormais que le chapitre particulier du SCT consacré à l'équipement commercial « *précise les orientations applicables aux localisations préférentielles des commerces* » ainsi que les conditions de réalisation des aires de stationnement, pour obtenir « *une utilisation économe des espaces périurbains* » ainsi que la préservation et, le cas échéant, la restauration des entrées de ville.

Outre une modification purement rédactionnelle aux alinéas quatre à sept, **le texte transmis au Sénat prévoit, en outre, que le SCT :**

- **fixe les objectifs en matière de régulation du trafic automobile ;**
- **doit être compatible avec les chartes des PNR ;**
- **peut, dans les arrondissements de Paris, Lyon et Marseille, être complété par des schémas de secteur ;**

● A cet article fondamental du projet de loi, la Commission des Affaires économiques vous propose d'adopter un amendement tendant à **faire prévaloir la logique de projet esquissée par l'amendement voté au premier alinéa par l'Assemblée nationale.**

Il est, en effet, souhaitable que le plan d'occupation des sols repose sur un **véritable projet urbain**, ainsi que le soulignait votre groupe de travail sur la modernisation du droit de l'urbanisme :

« Le document de gestion de l'urbanisme doit reposer sur un véritable projet communal, ou d'agglomération qui place l'homme au cœur de la démarche urbanistique. Beaucoup de plans d'occupation des sols sont le résultat de compromis longuement élaborés avec la DDE, les associations, les citoyens et les élus. Or, leur contenu n'exprime qu'implicitement les choix qui ont inspiré leurs auteurs. Rien d'étonnant à cela : le POS est caractérisé par une logique fonctionnaliste qui se traduit par l'établissement d'une cartographie, véritable « grille de lecture » de l'utilisation du sol. Il n'est, trop souvent, qu'un « distributeur de valeur foncière ».

Il importe que le rapport de présentation cesse d'être un constat pour devenir l'expression claire d'un projet débattu au sein de la commune, car l'urbanisme a bel et bien une dimension politique.

[...] En outre, il n'est, semble-t-il, pas rare que certaines dispositions du POS soient élaborées, avec l'aide des services déconcentrés de l'Etat sur la base de « modèles-types » inadaptés aux réalités locales et sources de conflits d'interprétation ultérieurs ».

Dans le droit fil de ces observations, l'amendement qu'il vous est proposé d'adopter distingue clairement :

- l'élaboration d'un diagnostic ;
- la préparation d'un projet d'aménagement et de développement durable ;
- l'établissement du schéma de cohérence territoriale.

Cet amendement prévoit également que le contenu de ce projet soit établi en fonction des compétences des établissements publics de coopération intercommunale existants. Il pourra définir les objectifs communs aux établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre inclus dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale, au titre des compétences que ces établissements peuvent exercer en vertu du code général des collectivités territoriales.

Le contenu du projet concernera l'équilibre social de l'habitat et la mixité sociale, l'équipement commercial, les transports collectifs, la protection des paysages, la mise en valeur des entrées de ville et la prévention des risques.

Alors que l'Assemblée nationale avait adopté un texte prévoyant que le SCT pourrait subordonner l'ouverture à l'urbanisation des zones naturelles ou agricoles et les extensions urbaines à la création de dessertes en transports collectifs, le texte que la Commission des Affaires économiques vous propose d'adopter, retient une formulation plus souple, précisant que le SCT fixe les objectifs relatifs à l'équilibre entre l'urbanisation et la desserte en transports collectifs et, en zone urbaine, à l'utilisation prioritaire de terrains desservis par des équipements.

L'amendement reprend sans modification les règles de compatibilité adoptées par l'Assemblée nationale. La mention des arrondissements de Paris, Marseille et Lyon pour l'élaboration des schémas de secteur, est, quant à elle, supprimée.

Article L.122-2 du code de l'urbanisme

**Interdiction d'ouvrir des zones à l'urbanisation dans les communes
dépourvues de SCT à compter du 1^{er} janvier 2002**

**Contenu du texte initial : une interdiction générale et
quasi-absolue**

Cet article tend à interdire l'ouverture à l'urbanisation des zones d'urbanisation future (zones « NA ») figurant au PLU ou dans une carte communale en l'absence de SCT. En d'autres termes, seules les zones urbanisées pourront accueillir de nouvelles constructions dans les communes dont le territoire n'est pas couvert par un SCT, ce qui aura, en théorie, pour effet de limiter l'urbanisation désordonnée qui caractérise les abords de nombre de grandes agglomérations françaises.

Cette règle générale supporte cependant deux exceptions. Le deuxième alinéa prévoit qu'une « *extension limitée* » peut être prévue par les PLU et les cartes communes, sous réserve de l'avis de la commission départementale des sites, de l'avis de la chambre d'agriculture et de l'accord du préfet.

La notion « d'extension limitée » n'est pas nouvelle, puisqu'elle figure déjà à l'article L.146-4-II alinéa 2 du code de l'urbanisme, qui rend possible une telle extension de l'urbanisation dans les espaces proches des rivages littoraux, sous certaines conditions. L'imprécision de ce terme a d'ailleurs donné lieu à un abondant contentieux, dont il résulte qu'aucune règle générale ne permet de définir le concept « d'extension limitée » et que la jurisprudence est, pour l'essentiel, constituée de décisions d'espèce.

Le troisième alinéa permet cependant d'ouvrir des zones « NA » à la construction, lorsque le périmètre dans lequel se trouvent les terrains concernés par un SCT est arrêté, sous réserve de l'accord de l'établissement public compétent pour élaborer ce document. De la sorte, on pourrait éviter toute « concurrence foncière » entre les communes. Selon les informations communiquées à votre rapporteur, qui souhaite en avoir confirmation lors de la séance publique, la notion « d'ouverture à l'urbanisation » s'apprécie au moment de la création de la zone. En d'autres termes, en l'absence de SCT, il sera aussi bien interdit de créer de nouvelles zones « NA » ou zone d'urbanisation future que de les transformer en zone « U », (donc de les urbaniser).

**L'ensemble de ces dispositions ne serait applicable qu'à compter
du 1^{er} janvier 2002.**

Cet article prévoit enfin de donner valeur de SCT :

- aux schémas d'aménagement régionaux de Guadeloupe, de Guyane, de Martinique et de la Réunion ;
- au schéma directeur de la région d'Ile-de-France ;
- et au schéma d'aménagement de la Corse.

On notera, en outre, que cet article n'a pas pour effet d'abroger les dispositions de l'article L.111-1-2 du code de l'urbanisme, aux termes desquelles, dans les communes qui ne disposent pas de POS, ne sont autorisés en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune que :

- l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs à l'exploitation agricole, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national ;
- les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes ;
- les constructions ou installations, sur délibération motivée du conseil municipal, lorsque l'intérêt de la commune le justifie.

Modifications adoptées par l'Assemblée nationale : une interdiction mise en oeuvre de façon trop brutale

L'Assemblée nationale a étendu l'interdiction de transformer en zone « NA » ou « U » les zones naturelles, lesquelles ne pourront, en conséquence, elles non plus être ouvertes à l'urbanisation en l'absence de SCT. Faute d'une telle disposition, il serait possible de transformer une zone « ND » en zone « U » afin de contourner l'interdiction édictée par cet article.

L'Assemblée nationale a également adopté un amendement tendant à assouplir le dispositif de cet article dont les conséquences sont difficilement mesurables. **Constatant que l'application du projet de loi initial aurait pour effet d'interdire l'urbanisation nouvelle sur toutes les**

parties du territoire qui ne sont pas couvertes par un SCT, les députés ont souhaité limiter les conséquences d'une mesure aussi funeste qu'irréaliste. Aussi ont-ils adopté un amendement tendant à excepter de l'application de cet article « *les communes situées à plus de quinze kilomètres de la périphérie d'une agglomération de plus de 15.000 habitants au sens du recensement général de la population, et à plus de quinze kilomètres du rivage de la mer* » (nouvel alinéa 5). »

Cette modification montre que le texte initial présentait l'inconvénient de s'appliquer à l'ensemble du territoire. La mise en œuvre de la solution retenue par l'Assemblée nationale rencontre, quant à elle, dans sa brutalité, de sérieuses difficultés. En premier lieu, elle ne précise pas clairement si l'interdiction s'applique aux communes, dont le territoire est en partie ou en totalité traversé par la limite extérieure de la bande de quinze kilomètres.

En deuxième lieu, elle n'indique pas clairement la limite physique permettant de délimiter la périphérie de « l'agglomération » ou unité urbaine de plus de 15.000 habitants au sens du recensement général de la population, qui est « peuplée d'au moins 2.000 habitants et dont aucun groupe de maison comprenant 50 personnes ou plus n'est séparé de la plus proche de plus de 200 mètres ».

Enfin, n'est-il pas quelque peu singulier, dans un texte où l'on souhaite assouplir la règle relative à la délimitation du périmètre de 500 mètres entourant les édifices classés visé par l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 modifiée, de fixer une nouvelle limite a priori, sans aucune souplesse ?

Outre une précision relative à l'avis de la Commission des sites et à celui de la chambre d'agriculture sur la possibilité d'opérer une extension limitée de l'urbanisation et son impact sur l'environnement et les activités agricoles (alinéa 2), l'Assemblée nationale a enfin adopté un amendement rédactionnel au troisième alinéa de cet article.

Pour toutes les raisons ci-dessus exposées, votre commission vous demande de **supprimer cet article.**

Article L.122-3 du code de l'urbanisme

Initiative de l'élaboration et périmètre du SCT

Cet article tend à favoriser une meilleure adéquation entre le périmètre du SCT et celui des structures intercommunales existantes.

Contenu du projet de loi initial

● Compétence

L'actuel **schéma directeur** est élaboré à l'initiative des communes « *présentant une communauté d'intérêts économiques et sociaux* ». Aux termes de l'article L.122-1 du code de l'urbanisme, il « *tient compte* » notamment :

- des groupements de communes ;
- des périmètres déjà définis en matière de chartes intercommunales, de plan d'aménagement rural, de schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme et d'agglomérations nouvelles.

Le SCT est, quant à lui, élaboré « *à l'initiative des communes ou de leurs groupements compétents* ».

● Critères de choix du périmètre

Le SCT couvre un territoire « *d'un seul tenant et sans enclave* », à l'instar des communautés urbaines et des communautés de communes. Il tient, en outre, compte de l'existence des périmètres :

- des groupements de communes ;
- des agglomérations nouvelles ;
- des pays ;
- des parcs naturels ;
- des plans de déplacement urbains ;
- des schémas de développement commercial ;

- des programmes locaux de l’habitat ;
- des chartes intercommunales de développement et d’aménagement.

Les SCT « prend en compte », au surplus :

- les déplacements urbains (pris en compte lorsque n’existe pas de PDU ou lorsque celui-ci ne couvre pas tout le territoire du SCT) ;
- les déplacements entre domicile et lieu de travail ;
- la zone de chalandise des commerces.

La procédure « *d’élaboration forcée* » du schéma directeur prévue par l’article L.122-1-4 du code de l’urbanisme disparaît, ce qui renforce la décentralisation. Notons qu’en pratique, cette procédure coercitive n’est quasiment jamais appliquée.

● **Détermination du périmètre**

Le périmètre des SCT est déterminé par arrêté préfectoral :

- soit sur proposition des conseils municipaux à la majorité des deux-tiers au moins des communes intéressées représentant plus de la moitié de la population totale ou à la majorité de la moitié au moins de ces communes représentant les deux tiers de la population totale ;
- soit à la demande de l’organe délibérant du ou des établissements publics compétents.

Les règles de procédure applicables à l’élaboration des SCT sont, pour l’essentiel, identiques à celles relatives aux schémas directeurs (cf. article L. 122-1-1 alinéa 3 du code de l’urbanisme).

Modifications adoptées par l’Assemblée nationale

L’Assemblée nationale a apporté quatre modifications à cet article :

- elle a prévu la notification de la délibération qui prescrit l’élaboration du SCT au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général, aux représentants de l’autorité compétente en matière d’organisation des transports urbains et aux organismes associés à l’élaboration du SCT en vertu de l’article L.121-4 (premier paragraphe) ;

– elle a souhaité souligner que le SCT est préparé en concertation avec les populations concernées ;

– elle a précisé que le SCT prend en compte les déplacements vers les équipements culturels, sportifs, sociaux et de loisir (paragraphe II, dernier alinéa) ;

– elle a indiqué que le périmètre est arrêté par le préfet après avis de l'organe délibérant du ou des départements concernés, lesquels avis sont réputés favorables s'il ne sont pas formulés dans un délai de deux mois, afin d'éviter tout blocage de la procédure (paragraphe III).

Alors que le droit en vigueur ne prévoit pas qu'un EPCI constitué à cette fin ou des EPCI compétents en matière d'urbanisme puissent demander la création d'un schéma directeur, cette faculté leur sera ouverte, sous réserve de l'application d'une « clause de sauvegarde » qui jouera en faveur des communes qui, incluses dans le périmètre du SCT, ne feraient pas partie de l'EPCI compétent pour l'élaborer. On notera cependant que l'application de l'article L.122-2, qui interdit l'ouverture à l'urbanisation en l'absence de SCT, constituera un **puissant frein** à la tentation de refuser d'entrer dans le périmètre d'un tel schéma.

Le texte prévoit que les communes non membres d'un EPCI compétent en matière d'élaboration du SCT peuvent faire jouer une « *minorité de blocage* ». En effet, un tiers au moins d'entre elles doit adhérer à la proposition de périmètre, faute de quoi celui-ci ne peut être retenu.

Propositions de votre commission

● La Commission des Affaires économiques estime souhaitable de **garantir les droits des communes ou des établissements publics de coopération intercommunale** susceptibles d'être intégrés à un SCT. C'est pourquoi elle vous proposera :

– d'éviter que des communes ne subissent contre leur gré un effet d'attraction vers l'agglomération alors même qu'elles n'auraient pas été incluses dans le périmètre initial d'une communauté d'agglomération et que cette situation n'ait pas été considérée comme de nature à porter atteinte à la cohérence spatiale, en portant d'un tiers à deux tiers la majorité qualifiée prévue par le dernier alinéa de cet article (amendement à la deuxième phrase du III de l'article L.122-3 du code de l'urbanisme) ;

– d'éviter que le jeu des majorités qualifiées n'aboutisse à intégrer contre son gré dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale un

établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre qui souhaiterait faire prévaloir une autre cohérence territoriale dans le cadre d'un autre SCT. La détermination du périmètre du SCT ne saurait servir de prétexte pour remettre en cause une organisation intercommunale existante (amendement au III de l'article L.122-3 du code de l'urbanisme) ;

Il vous est, en outre proposé :

– de supprimer la référence à la concertation avec la population, qui est floue, au profit d'une adjonction à l'article L.122-4, qui prévoit que l'EPCI ou le syndicat chargé d'élaborer le SCT détermine les modalités de la concertation qu'il entend réaliser, selon une procédure analogue et, d'ores et déjà, prévue à l'article L.300-2 pour les opérations d'aménagement (amendement à l'article L.122-3 du code de l'urbanisme) ;

– d'indiquer que le périmètre du SCT prend en compte les périmètres, des plans d'exposition au bruit visés à l'article L.147-3 du code de l'urbanisme et des plans de prévention des risques naturels et prévisibles dont le régime est fixé par la loi n° 87-565 du 22 juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs (amendement au II de l'article L.122-3 du code de l'urbanisme).

Article L.122-4 du code de l'urbanisme

Organe compétent pour élaborer le SCT

Tout comme le schéma directeur¹, le SCT est élaboré par un EPCI ou par un syndicat mixte. Cependant, alors qu'aucun organisme n'était chargé de suivre la mise en œuvre du schéma directeur, le projet de loi confère à l'entité compétente pour préparer le SCT la mission de l'approuver et d'en assurer le suivi et la révision. Une telle innovation permettra d'éviter une obsolescence des SCT analogue à celle qu'ont connue les schémas directeurs.

Enfin, la dissolution de l'établissement public compétent emporte abrogation du SCT, sauf si un autre établissement public en assure le suivi ; de la sorte, les collectivités locales sont incitées à faire « vivre » le SCT de façon durable, puisque si ce document est caduc, il ne sera plus possible d'ouvrir des

¹ Article L. 122-1-1 du code de l'urbanisme.

zones « NA » à l'urbanisation, en vertu de l'article L.122-2 (nouveau) du code de l'urbanisme.

L'Assemblée nationale n'a apporté que deux modifications à cet article afin de prévoir :

– que l'approbation, le suivi et la révision du SCT s'effectuaient en concertation avec les communes concernées ;

– la possibilité de réaliser un « diagnostic urbain ».

Ce diagnostic serait effectué par l'établissement public compétent avant l'élaboration du projet de schéma. Selon l'amendement de M. Michel Vaxès, ce diagnostic « *porteur de la cohérence territoriale, dresse[rait] le bilan des besoins d'intérêt commun à tout ou partie du périmètre délimité, sur la base des besoins en matière d'amélioration du cadre de vie, d'habitat, d'emploi, d'équipements, de services publics, d'extension et de restructuration urbaine, ainsi que d'espaces à protéger. Il [serait] approuvé par l'organe délibérant de l'établissement public* ».

Votre Commission des Affaires économiques partage la préoccupation traduite par cet amendement. Il est, en effet, indispensable qu'avant l'élaboration du projet de document d'urbanisme ait lieu une phase de concertation destinée à **définir le projet communal ou le projet d'agglomération**. A la demande du Gouvernement, l'Assemblée nationale a institué une **procédure facultative** et n'a pas assuré la supériorité de ce « diagnostic » par rapport aux documents d'urbanisme eux-mêmes. Or, **à quoi sert de faire approuver le « diagnostic » ainsi prévu par l'organe délibérant compétent s'il n'emporte aucune conséquence juridique ?**

C'est pourquoi la Commission des Affaires économiques vous propose d'adopter un **amendement tendant à l'élaboration d'un véritable projet avant la préparation des documents d'urbanisme, et de supprimer, en conséquence, les trois derniers alinéas de cet article**.

Compte tenu de l'imprécision de la formule selon laquelle l'organisme compétent « *assure le suivi* » du SCT, il serait souhaitable de prévoir que cet organisme « *évalue* » les effets du SCT et son état d'application, ainsi que le recommandait le Conseil d'Etat dans son rapport de 1992¹.

La Commission des Affaires économiques vous proposera, outre un amendement de coordination avec celui qu'elle vous présente à l'article L.122-1 (suppression des trois derniers alinéas de cet article), un

¹ Conseil d'Etat : *L'urbanisme, pour un droit plus efficace*, Paris, 1992, page 139.

amendement destiné à renforcer la concertation lors de l'élaboration du SCT en permettant à l'EPCI chargé de l'élaboration de ce document d'en définir lui-même les contours et la portée en s'inspirant du dispositif actuellement prévu pour les opérations d'aménagement par l'article L.300-2, et en prévoyant que la délibération relative à la concertation est notifiée aux personnes consultées en vertu de l'article L.122-7 (amendement au premier alinéa de l'article L.122-4 du code de l'urbanisme).

Article L.122-5 du code de l'urbanisme

Extension du périmètre du SCT

Hormis la révision totale du périmètre d'un schéma directeur, aucune disposition du code de l'urbanisme ne permet actuellement une extension du périmètre de compétence de l'établissement public chargé de son élaboration.

Afin de mettre un terme à cet état de fait, -qui supposait de reprendre à zéro l'ensemble de la procédure- l'article L.122-5 dispose que le régime d'extension du périmètre de l'établissement public compétent pour son élaboration est celui applicable à l'ensemble des établissements publics, dans les conditions fixées par le code général des collectivités territoriales. Désormais la procédure d'extension est donc distincte de la procédure de révision.

La réduction du périmètre qui résulte du retrait d'une commune est également régie par les dispositions des articles L.5212-28 à 30, L.5213-22 et L.5214-26 du code général des collectivités territoriales. Dans ce cas, il n'existera pas de « minorité de blocage » analogue à celle prévue par l'article L.122-3-III (nouveau) du code de l'urbanisme pour la détermination du périmètre d'un SCT. En outre, dans le silence de la loi, rien n'astreint les communes à réviser le SCT à l'issue de son extension ou de son retrait.

L'Assemblée nationale a adopté cet article sans modification.

Votre commission ne vous propose aucune modification à cet article.

Article L.122-6 du code de l'urbanisme

Association des services de l'Etat à l'élaboration du projet de SCT

Lors de l'élaboration d'un schéma directeur, l'Etat est associé, en vertu de l'article L.122-1-1, au même titre que les régions et les départements, et son représentant porte à la connaissance de l'établissement public compétent les dispositions législatives et réglementaires avec lesquelles le schéma doit être compatible ; cette information doit se faire dans un **délai de deux mois**, comme en dispose l'article R.122-6 du code de l'urbanisme.

Désormais, les services de l'Etat seront associés à l'élaboration du « projet de schéma », soit à la demande du président de l'établissement public, soit à la demande du préfet. La nuance entre une association « obligatoire » et une association « facultative », à la demande du préfet semble plus apparente que réelle. On voit mal, en effet, comment le représentant de l'Etat pourrait, comme l'indique l'exposé général du texte, s'intéresser d'avantage au contrôle des règles de fond, sans pour autant souhaiter être associé à l'élaboration du SCT !

Votre commission ne vous propose aucune modification à cet article.

Article L.122-7 du code de l'urbanisme

Consultations préalables à l'élaboration du SCT

Les schémas directeurs sont actuellement élaborés par les EPCI ou les syndicats mixtes compétents en association avec des instances qui sont entendues à leur demande¹ comme :

- la région ;
- le département ;
- les autres EPCI concernés ;
- les organisations professionnelles ;

¹ Articles L.122-1-1 alinéa 6, L.121-4, L.121-7 du code de l'urbanisme.

- les chambres de commerce et d'industrie ;
- les chambres de métiers ;
- les chambres d'agriculture.

La nouvelle rédaction de l'article L.122-7 propose d'y ajouter :

- les autorités compétentes en matière d'organisation des transports urbains ;
- les organismes de gestion des PNR ;
- le cas échéant, les sections régionales de la conchyliculture.

Quant aux associations agréées d'usagers ou de protection de l'environnement, elles seront consultées sur le projet de schéma arrêté en vertu de l'article L.122-8 (nouveau) du code de l'urbanisme.

Alors que lors de l'élaboration d'un schéma directeur le président de l'entité chargée de cette opération peut recueillir l'avis de tout organisme ou association ayant compétence en matière de construction, d'aménagement, d'urbanisme ou d'environnement, la nouvelle rédaction prévoit que le président de l'EPCI chargé de l'élaboration du SCT peut recueillir l'avis de tout organisme ou association ayant compétence en matière d'habitat, d'urbanisme, de déplacements, d'aménagement ou d'environnement.

L'Assemblée nationale a adopté un amendement rédactionnel à cet article (1^{er} alinéa).

La Commission des Affaires économiques vous propose d'y adopter un **amendement** tendant à permettre d'une part, **la consultation, à leur demande, des maires des communes voisines** (limitrophes ou non, ce concept étant d'ores et déjà utilisé à l'article L.123-3-2 1^{er} alinéa) et des EPCI voisins et, d'autre part, **la consultation d'instances qui ne le sont, actuellement, pas** (amendement aux alinéas de l'article L.122-7 du code de l'urbanisme).

Article L.122-8 du code de l'urbanisme

Etablissement du projet de SCT et procédures de consultation

● Instances consultées de droit

Tout comme le projet de schéma directeur¹, le projet de SCT est arrêté par l'établissement public qui en a la charge, et transmis pour avis aux communes, aux groupements intéressés et aux personnes publiques mentionnées à l'article L.121-4 à savoir :

- l'Etat ;
- les régions ;
- les départements ;
- les chambres de commerce et d'industrie ;
- les chambres des métiers ;
- les chambres d'agriculture ;
- la commission spécialisée du comité de massif en cas de création d'une UTN en zone de montagne ;
- les autorités compétentes en matière de transports urbains ;
- les organismes de gestion des PNR ;
- les sections régionales de la conchyliculture, le cas échéant.

Les avis de ces différentes autorités sont, comme c'était le cas pour les schémas directeurs, réputés favorables à l'issue d'un délai de trois mois après transmission du projet de schéma.

● Instances consultées à leur demande

En outre, le dernier alinéa prévoit que sont consultées à leur demande sur le projet arrêté -ce qui constitue une innovation- :

- les associations locales d'usagers agréées ;

¹ Article L.122-1-2 du code de l'urbanisme.

– les associations agréées de protection de l'environnement dont le régime résulte de l'article L.252-1 du code rural.

L'Assemblée nationale a adopté un amendement au premier alinéa de cet article afin de préciser que les communes et groupements auxquels est transmis le projet de schéma « *organisent, sous la forme de leur choix un débat public* ».

Cet amendement ne répond pas au souci exprimé par la Commission des Affaires économiques de voir un **débat public se tenir en amont du projet**. Il y a fort à parier que le débat évoqué par le texte transmis n'aura aucune portée pratique **puisqu'il sera très difficile à l'EPCI compétent, sauf à se déjuger, de revenir sur les principales options prises dans le projet transmis : le débat intervient trop tard !** L'expérience tirée de l'application de l'article L.300-2 du code de l'urbanisme est éclairante sur ce point. Ce texte prévoit, en effet, que le conseil municipal délibère sur les modalités d'une concertation associant, pendant toute la durée d'élaboration du projet, les habitants, les associations et les autres personnes qu'il concerne. La juridiction administrative considère d'ailleurs qu'une commune qui se borne à mettre le projet à disposition du public sans recueillir ses remarques et propositions, respecte la loi¹ ! Compte tenu du caractère peu normatif de la rédaction proposée par l'article L.122-8 quant au fond, à la forme et aux moyens de la concertation, ce texte ne permettra pas de recueillir l'avis des intéressés suffisamment tôt, pour qu'il en soit réellement tenu compte.

A cet article, la Commission des Affaires économiques **vous proposera de prévoir que le projet de schéma de cohérence territoriale sera transmis aux communes et aux établissements publics de coopération intercommunale voisins** qui pourront être directement intéressés à son contenu (amendement au premier alinéa de l'article L.122-8 du code de l'urbanisme).

Article L.122-9 du code de l'urbanisme

Clause de sauvegarde

Cet article apporte plusieurs modifications au mécanisme destiné à permettre à une commune de faire prévaloir, lors de l'élaboration d'un SCT,

¹ CE commune de Savenay, 13 février 1992.

ses « intérêts essentiels », notion qui figurait précédemment à l'article L.122-1-3-b du code de l'urbanisme et qui n'a été utilisée que deux fois depuis sa création, selon les informations communiquées à votre rapporteur. Il prévoit que lorsqu'une telle collectivité estime que ses intérêts essentiels sont compromis par les dispositions du projet de schéma, du fait de « *nuisances ou de contraintes excessives* », elle peut, dans les trois mois qui suivent la transmission du projet, saisir le préfet par le biais d'une délibération motivée tendant à modifier ce document. Cet avis ne lui permet pas de sortir immédiatement du SCT mais n'en est pas moins déterminant puisque faute d'accord avec les autres communes, sollicitées de nouveau, un avis positif lui confère le droit de quitter, si elle le souhaite, le SCT, en vertu de l'article L.122-12 (*nouveau*) du code de l'urbanisme.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux communautés urbaines, aux communautés d'agglomérations et aux communautés de communes dont les modalités de retrait sont fixées par la loi n° 99-586 du 12 juillet 1999 relative au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale.

Le préfet est, quant à lui, tenu d'émettre un avis dans les trois mois qui suivent la consultation de la commission de conciliation.

Les **principales modifications de la procédure** visée à l'article L.122-1-3 alinéas 6 à 9 qui figurent dans la nouvelle rédaction de l'article L.-122-9 du code de l'urbanisme sont les suivantes :

– **la commune exprime son désaccord plus tôt que par le passé**, puisqu'elle conteste le projet de schéma « arrêté » (celui qui est transmis pour avis à diverses instances aux termes de l'article L.122-8 (*nouveau*) du code de l'urbanisme), alors que dans le texte en vigueur elle ne peut contester que le document « approuvé » (c'est-à-dire celui sur lequel l'organe compétent a délibéré et qui entre en vigueur) ;

– **la consultation de la commission de conciliation devient obligatoire** mais, en contrepartie, la commune ne peut plus saisir le collège des élus locaux institué au sein de cette commission si le préfet ne répond pas favorablement à sa demande de modification (possibilité actuellement reconnue par le huitième alinéa de l'article L.122-1-3). Ce collège peut actuellement demander une modification du schéma ;

– **le préfet est tenu d'exprimer un avis explicite dans les trois mois à compter de sa saisine** ;

– **le délai imparti au conseil municipal** est allongé, puisqu'il dispose désormais de trois mois au lieu de quinze jours **pour faire part de son**

désaccord (est en outre abrogé le délai de six mois à l'issue duquel, si la modification n'est pas acquise, la commune se retire du schéma directeur).

Comme on le verra ci-après, **si le conflit persiste après l'avis du préfet, l'article L.122-12 nouveau donne aux communes, dont les intérêts essentiels sont menacés et qui n'obtiennent pas satisfaction, le droit de se retirer du SCT**, même si ce départ crée une enclave dans le SCT, par dérogation à la règle selon laquelle celui-ci est « *d'un seul tenant et sans enclave* ».

A cet article, l'Assemblée nationale a adopté un amendement qui tend à appliquer le régime de droit commun aux communautés urbaines, aux communautés d'agglomération et aux communautés de communes en ce qui concerne la saisine du préfet dès qu'elles considèrent que leurs intérêts essentiels sont menacés (suppression du second alinéa du texte initial).

En pratique, cet arsenal législatif ne sera vraisemblablement pas utilisé puisque l'article L.122-2 interdit d'ouvrir des zones à l'urbanisation future aux communes qui ne font pas partie d'un SCT et sont incluses dans le périmètre de quinze kilomètres qu'il institue autour des villes de plus de 15.000 habitants.

Votre commission ne vous propose aucune modification à cet article.

Article L.122-10 du code de l'urbanisme

Mise du projet de SCT à l'enquête publique

Aux termes de la rédaction actuellement en vigueur du code de l'urbanisme¹, le projet de schéma directeur « arrêté » par l'autorité compétente et les avis des personnes publiques consultées qui y sont annexés sont « *mis à la disposition du public pendant un mois* ».

Désormais, la procédure prévue par la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques sera applicable au schéma. Elle prévoit notamment la désignation d'un commissaire enquêteur et diverses modalités d'information du public.

¹ Article L.122-1-2.

Le SCT, les avis des personnes consultées et, le cas échéant, la délibération de la commune estimant qu'un de ses intérêts essentiels est lésé, sont soumis à une véritable **enquête publique**, alors que le schéma directeur « arrêté » était seulement « *mis à la disposition* » pendant un mois en vertu de l'article L.122-1-2, premier alinéa.

L'Assemblée nationale a adopté cet article sans modification.

Votre commission ne vous propose aucune modification à cet article.

Article L.122-11 du code de l'urbanisme

Approbation et entrée en vigueur du SCT

● Modalités de l'approbation

Après l'enquête publique, le SCT est, à l'instar du schéma directeur, approuvé par l'organe délibérant chargé de son élaboration. Celui-ci peut tenir compte des observations émises par le public ou les différentes personnes publiques intéressées.

Une fois approuvé, le SCT est transmis :

- au préfet ;
- au département ;
- aux organismes susceptibles d'être consultés avant son élaboration (dont l'article L.121-4 dresse la liste) ;
- aux communes ou aux établissements publics qui ont fait part de leur dissentiment sur le projet de schéma, dans les conditions fixées par l'article L.122-9 nouveau précité.

● Entrée en vigueur du SCT

Les modalités d'entrée en vigueur du SCT sont, dans leurs grandes lignes, analogues à celles du schéma directeur, prévues par l'article L.122-1-3 du code de l'urbanisme, moyennant quelques simplifications. Le principe de base demeure inchangé : le schéma est exécutoire à l'issue d'un délai de

deux mois¹ suivant la transmission au représentant de l'Etat de la délibération par laquelle il est approuvé. Cette règle connaît cependant une exception puisque le préfet conserve, comme par le passé, la faculté de demander, par lettre motivée, des modifications lorsque les dispositions du schéma :

– ne sont pas compatibles avec les DTA ou les dispositions particulières des lois « montagne » ou « littoral » ;

– compromettent gravement les principes énumérés aux articles L.110 et L.121-1.

La saisine du préfet a pour effet de suspendre le caractère exécutoire du SCT, qui ne le retrouve qu'après publication et transmission au préfet de la délibération de l'organe délibérant chargé de l'approbation du SCT qui apporte les modifications demandées. Aucun délai n'est fixé pour procéder à une telle modification.

Cette procédure apparaît plus souple que celle de l'article L.122-1-3-a du code de l'urbanisme, qui prévoit que le préfet peut demander des modifications au projet de schéma directeur lorsqu'il estime que celui-ci compromet gravement la mise en œuvre des projets d'intérêt général relevant de l'Etat, de la région, du département ou d'autres intervenants, et que si l'organe compétent ne procède pas dans les six mois à compter de l'expiration du délai de 60 jours aux modifications, le schéma devient exécutoire et comprend les modifications demandées par le représentant de l'Etat.

Votre commission ne vous propose aucune modification à cet article, que l'Assemblée nationale a adopté en l'état.

Article L.122-12 du code de l'urbanisme

**Régime du retrait d'une commune
dont les intérêts essentiels sont menacés**

Le régime de droit commun applicable au retrait d'une commune d'un SCT résulte de l'article L.122-5 (*nouveau*) du code de l'urbanisme qui renvoie aux dispositions du code général des collectivités territoriales. **L'article L.122-12 prévoit, quant à lui, un régime spécifique et simplifié, applicable au retrait d'une commune dont les intérêts essentiels sont menacés.**

¹ Soixante jours actuellement.

Lorsqu'une commune a, en application de l'article L.121-9 (*nouveau*), demandé des modifications du projet de SCT et que sa demande a reçu l'avis favorable du préfet, son conseil municipal jouit, dans les deux mois de la notification de la délibération portant approbation du SCT, de la faculté d'opter pour le retrait de la commune. La même règle est applicable à un EPCI qui aurait émis une demande de modification à des fins analogues. Dans ce cas, le préfet a compétence liée pour constater le retrait, par dérogation au droit commun qui résulte du code général des collectivités locales.

L'arrêté préfectoral portant retrait de la commune a pour effet d'abroger les dispositions du SCT pour la commune ou l'EPCI qui se retire.

Cette procédure est plus souple que celle prévue par le « b » de l'article L.122-1-3 du code de l'urbanisme actuellement en vigueur. Aux termes de celui-ci, le préfet ou le collège des élus constitué au sein de la commission de conciliation notifie à l'entité chargée d'élaborer le schéma les modifications demandées par une commune qui estime que l'un de ses intérêts essentiels est compromis par le projet de schéma directeur. Puis, s'il l'estime nécessaire, notifie les modifications qu'il juge souhaitables et, si celles-ci ne sont pas retenues par l'organe compétent pour approuver le schéma directeur, constate le retrait de la commune.

L'Assemblée nationale -qui, rappelons-le, a prévu que toute commune, quelle que soit la structure intercommunale à laquelle elle appartient, pourra saisir le préfet si ses intérêts essentiels sont menacés (cf. article L.122-9 (*nouveau*) du code de l'urbanisme)- a adopté à l'article L.122-12 (*nouveau*) du même code, un amendement interdisant aux communes membres d'une communauté urbaine, d'une communauté d'agglomération ou d'une communauté de communes de prétendre exercer un droit de retrait du SCT, ce qui est cohérent par rapport au régime prévu par le code général des collectivités locales pour ces EPCI.

Votre commission ne vous propose aucune modification à cet article.

Article L.122-13 du code de l'urbanisme

Mise en révision du SCT

Adopté par l'Assemblée nationale sans modification, cet article prévoit que le SCT sera mis en révision par l'organe délibérant de l'établissement public chargé de son élaboration, selon la même procédure. Actuellement, le schéma directeur est, aux termes de l'article L.122-1-1 premier alinéa du code de l'urbanisme, « *élaboré et révisé* » par des communes présentant une communauté d'intérêts économiques et sociaux. Cette disposition n'a, en réalité, été que peu ou mal appliquée puisque la « structure porteuse » du schéma disparaissait, sauf exception, après son élaboration. C'est pourquoi cet article précise que désormais les SCT seront, dans un souci de parallélisme des procédures, révisés et élaborés par une seule et même entité.

Votre commission ne vous propose aucune modification à cet article.

Article L.122-14 du code de l'urbanisme

« Clause de rendez-vous » relative l'application du SCT

Cet article, que l'Assemblée nationale a adopté dans la rédaction initiale, prévoit qu'à l'issue d'une période de dix ans à compter de la publication d'un SCT, les résultats obtenus du fait de son application seront examinés et que l'entité chargée de l'élaboration de ce document sera tenue de délibérer sur son maintien en vigueur ou sa révision complète ou partielle.

L'introduction de cette « clause de rendez-vous » constitue une innovation en droit de l'urbanisme, puisqu'actuellement, la validité des schémas directeurs n'est soumise à aucun délai par le même code et qu'il était même interdit par le droit en vigueur d'abroger un plan d'occupation des sols (article L.123-4-1 du code de l'urbanisme). Cette situation est dommageable car la plupart des schémas directeurs vieillissent sans être modifiés, puis demeurent obsolètes sans être abrogés. Sur 219 schémas directeurs, au moins 150 mériteraient d'être révisés. Pire, il arrive qu'un POS étant annulé, on doive, en vertu de l'article L.125-5 du code de l'urbanisme, faire application

du document antérieurement en vigueur qui peut être un schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme (SDAU) vieux de plusieurs dizaines d'années, dont le contenu est matériellement inapplicable.

Désormais, l'organe délibérant du syndicat ou de l'EPCI chargé de l'élaboration du schéma directeur sera tenu, avant l'expiration d'un délai de dix ans suivant son approbation ou sa dernière révision, de « *procéder à son analyse* » et de « *délibérer sur son maintien en vigueur ou sa mise en révision* ». Faute de quoi, le schéma de cohérence territoriale sera caduc, ce qui aura notamment pour effet d'interdire l'ouverture à la construction des zones d'urbanisation future délimitées figurant au PLU, en application de l'article L.122-2 *nouveau*.

La Commission des Affaires économiques vous présentera un amendement rédactionnel à cet article.

Article L.122-15 du code de l'urbanisme

Déclaration d'utilité publique d'une opération incompatible avec un SCT

Aucune disposition du code de l'urbanisme ne prévoit actuellement les modalités de règlement d'une éventuelle incompatibilité entre le contenu d'un SCT et une opération déclarée d'utilité publique. Afin de combler ce vide juridique, cet article a pour objet de transposer pour le SCT une procédure existante applicable au POS.

Pour éviter toute divergence entre le contenu d'un SCT et la déclaration d'utilité publique (DUP) d'une opération, il est prévu :

– que l'enquête publique relative à cette opération portera aussi bien sur l'utilité publique de celle-ci que sur la mise en compatibilité du schéma de cohérence territoriale ;

– qu'une procédure d'examen conjoint de la mise en compatibilité du schéma et de la DUP sera conduite.

Cette dernière consiste en :

– un examen conjoint du dossier par l'Etat, l'établissement public chargé de l'élaboration du SCT, les collectivités locales et organismes qui participent à son élaboration ;

– un avis des communes et des groupements situés dans le périmètre du SCT.

Aux termes de cette procédure, si la déclaration d'utilité est prononcée, elle emporte approbation des nouvelles dispositions du SCT.

L'Assemblée nationale a adopté cet article sans modification.

Votre commission ne vous propose aucune modification à cet article.

Article L.122-16 du code de l'urbanisme

Compatibilité d'autres documents avec le SCT

Cet article, adopté par l'Assemblée nationale sans modification, pose le principe de la compatibilité des documents d'urbanisme avec le SCT. Il prévoit qu'un document qui occupe une place inférieure dans la hiérarchie des normes, ou une opération foncière incompatible avec ses dispositions, et qui ne serait pas compatible avec celui-ci ne peut être approuvé ou réalisé qu'après modification du SCT lui-même.

Cette règle s'applique notamment :

- au plan local de l'habitat ;
- au plan de déplacement urbain ;
- aux cartes communales ;
- aux plans locaux d'urbanisme ;

– et aux opérations foncières et opérations d'aménagement dont la liste sera fixée par décret en Conseil d'Etat, conformément aux dispositions de l'article L.122-1 dernier alinéa nouveau.

Cette règle est d'autant plus nécessaire que plusieurs des documents appartenant à une des catégories précitées peuvent être établis, chacun pour un territoire spécifique, dans le périmètre du SCT. Ainsi compte-t-on douze PDU différents dans l'aire métropolitaine de Marseille, chacun d'entre eux étant

élaboré par une autorité organisatrice du transport, étant entendu que le territoire d'une commune ne peut être inclus que dans un seul PDU.

Votre commission ne vous propose aucune modification à cet article.

Article L.122-17 du code de l'urbanisme

Applicabilité des dispositions du chapitre 1^{er} aux schémas de secteur

Adopté par l'Assemblée nationale dans la rédaction initiale, cet article rend l'ensemble des dispositions du chapitre 1^{er} applicables aux schémas de secteur qui, rappelons le, complètent certaines parties des schémas directeurs, en détaillant et en précisant leur contenu (cf. article L.122-1 avant dernier alinéa du code de l'urbanisme). Lorsqu'un schéma de secteur concerne le territoire d'une seule commune ou d'un seul EPCI, celui-ci exerce les compétences de l'EPCI chargé de l'élaboration du SCT.

Votre commission ne vous propose aucune modification à cet article.

Article L.122-18 du code de l'urbanisme

Compétences des EPCI en matière de SCT

Cet article a pour objet **d'instituer un régime transitoire entre les schémas directeurs et les schémas de cohérence territoriale. Il repose sur l'idée que lorsqu'un établissement public est chargé de la gestion du schéma directeur, celui-ci se transforme en SCT, et que lorsque cet établissement fait défaut, les communes doivent en créer un nouveau, faute de quoi le schéma directeur est caduc.**

Il soumet les **schémas directeurs approuvés avant l'entrée en vigueur de la loi « SRU »** au même régime que les SCT. Ces schémas demeurent en vigueur jusqu'à leur prochaine révision. En conséquence, le

délai de dix ans à l'issue duquel le SCT doit être réexaminé leur est applicable. Si **l'établissement public** qui a établi le schéma directeur est **dissous**, les communes concernées sont **tenues d'en constituer un nouveau avant le 1^{er} janvier 2002, faute de quoi le schéma directeur est caduc.**

Dans **le cas où une opération incompatible avec le contenu du schéma doit être menée à bien**, sous réserve de l'enquête publique prévue par l'article L.122-15 nouveau, l'examen des dispositions proposées par l'Etat pour assurer la mise en compatibilité du schéma est effectuée *« avec l'ensemble des communes concernées »*.

Le dernier alinéa de l'article précise enfin **les conditions de la modification du schéma directeur lorsque l'établissement public prévu par l'article L.122-4 (nouveau) n'est pas créé** et que l'on souhaite modifier le SCT afin de déclarer une opération d'utilité publique. Celle-ci ne peut intervenir que lorsque le préfet constate, avant l'approbation d'un PLU, que celui-ci contient des dispositions incompatibles avec les SCT. Dans ce cas, le préfet propose des modifications qu'il soumet à la région, au département et aux entités associées à l'élaboration du SCT en application de l'article L.121-4 *nouveau*, après avis des communes et groupements compétents situés dans le périmètre du schéma directeur. Puis ces modifications sont mises à l'enquête publique. Toutefois, si un quart des communes du territoire concerné ou regroupant au moins un quart de la population totale s'opposent aux modifications, celles-ci ne peuvent être approuvées que par décret en Conseil d'Etat.

Outre un amendement rédactionnel au quatrième alinéa, **l'Assemblée nationale a adopté deux amendements** tendant à :

- prévoir un **régime transitoire** pour appliquer au **schéma directeur en cours de révision** ou de **modification le régime SCT** ;
- définir un **régime spécifique applicable aux schémas directeurs en cours de modification** qui font l'objet d'une procédure d'application anticipée ;
- permettre à une commune de sortir du périmètre d'un schéma directeur pour intégrer celui d'un SCT.

Le régime transitoire applicable aux schémas directeurs en cours de révision ou de modification est inspiré de celui prévu pour les PLU par l'article L.123-17 dernier alinéa. Il prévoit que **l'acte portant élaboration, modification ou révision d'un schéma directeur vaut prescription d'un SCT, élaboré dans les conditions prévues par la loi « SRU »**.

Quant aux **schémas directeurs en cours de modification dont l'application anticipée a été décidée avant l'entrée en vigueur de la loi, ils demeurent en vigueur jusqu'à l'approbation de la révision du SCT et au plus tard jusqu'à l'expiration du délai de trois ans prévu par l'article L.122-6** du code de l'urbanisme avant le terme duquel le nouveau schéma doit être approuvé (alinéas 6 et 7).

Le **dernier alinéa** prévoit enfin que **jusqu'au 1^{er} janvier 2002 une commune peut demander d'être exclue du périmètre d'un schéma directeur approuvé ou en cours de révision, pour intégrer le périmètre d'un SCT**. Deux conditions sont posées :

– l'inclusion de la commune dans le périmètre de ce schéma doit être de nature à lui « *assurer une meilleure cohérence spatiale et économique* » ;

– cette modification du périmètre ne doit pas avoir pour effet de provoquer une rupture de la continuité territoriale du schéma directeur dont la commune se retire.

La modification du périmètre est décidée par le préfet après avis de l'EPCI ou du syndicat mixte chargé de l'élaboration du SCT.

Votre commission ne vous propose aucune modification à cet article.

Article L.122-19 du code de l'urbanisme

Décrets en Conseil d'Etat

Cet article, qui dispose que les conditions d'application du chapitre II du titre II du livre I^{er} du code de l'urbanisme seront définis par décrets en Conseil d'Etat, a été adopté par l'Assemblée nationale sans modification.

Votre commission ne vous propose aucune modification à cet article.

Votre commission vous demande d'adopter l'ensemble de cet article 2 ainsi amendé.

Article 3

**Intitulé du chapitre III du titre II du livre I^{er} de la partie législative
du code de l'urbanisme, consacré au régime des plans locaux,
régime des plans locaux d'urbanisme (PLU)**

Cet article tend à substituer à l'actuelle rédaction, composée de 12 articles (L.123-1 à 12) du chapitre III du titre II du livre 1^{er} du code de l'urbanisme, consacrée aux plan d'occupation des sols, une nouvelle rédaction, composée de dix-huit articles (L.123-1 à 18).

Article L.123-1 du code de l'urbanisme

Objectifs des PLU

Cet article fixe les objectifs généraux assignés aux PLU.

La version actuellement en vigueur de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme distingue, d'une part, les règles que les POS doivent édicter (alinéas 1 à 4) et, d'autre part, celles qu'il peuvent contenir (alinéas 5 à 17 et dernier). La nouvelle rédaction proposée par l'article 3 du projet de loi ne revient pas sur cette division binaire.

Contenu du projet de loi initial

● **Règles que les PLU doivent obligatoirement contenir ou respecter.**

Ces règles sont au nombre de trois, puisque le PLU :

– **présente le projet de développement de la commune et fixe les règles générales et servitudes d'utilisation du sol**, qui peuvent comporter l'interdiction de construire ;

– doit être compatible avec des documents de portée normative supérieure : SCT, charte d'un PNR, PDU et PLH ;

– est tenu de couvrir l'intégralité du territoire de la ou des communes auxquelles il s'applique.

La première et la dernière de ces règles sont nouvelles, puisque l'article L.123-1 du code de l'urbanisme ne mentionne actuellement pas la notion de « projet de développement de la commune », pas plus qu'il ne fait référence à l'obligation pour le POS de couvrir, au minimum, l'intégralité du territoire de la collectivité à laquelle il s'applique.

Le principe de compatibilité des PLU avec d'autres documents d'urbanisme est, pour sa part, déjà en vigueur puisque les POS doivent, d'ores et déjà, être compatibles avec :

– les orientations des schémas directeurs ou des schémas de secteur (article L.123-1 alinéa 1^{er} du code de l'urbanisme) ;

– les chartes des PNR¹ (article L.244-1 du code rural) ;

– les orientations des PDU.

L'innovation tient au fait que, désormais, les PLU devront aussi être compatibles avec les PLH, alors qu'ils ne devaient, aux termes du droit en vigueur que « *prendre en considération* » les dispositions des PLH lorsqu'ils existent (cf. le dernier alinéa de l'article L. 123-1). **Désormais, après toute approbation ou modification de l'un de ces documents, il sera, le cas échéant, nécessaire de modifier le PLU afin de le rendre compatible avec eux, dans un délai de trois ans.** Avant le terme de ce délai, les autorisations de construire sur la base du PLU en vigueur ne seront pas illégales du seul fait que celui-ci n'est pas compatible avec le PLU ou le PLH.

¹ Ces chartes fixent « les orientations de protection, de mise en valeur et de développement du territoire et les mesures permettant leur mise en œuvre. Elles comportent un plan élaboré à partir d'un inventaire du patrimoine indiquant les différentes zones du parc et leur vocation ». Elles sont élaborées par la région avec l'accord de l'ensemble des collectivités locales intéressées et adoptées par décret portant classement en PNR pour dix ans (cf article.L.244-1 précité).

Outre ces différences essentielles par rapport à celui des POS, le régime juridique des PLU s'en distingue également à plusieurs titres :

– en matière de **délimitation des zones**, le PLU doit distinguer, outre les zones urbaines ou à urbaniser, qui figuraient déjà au POS, les « *zones naturelles ou agricoles et forestières* » (1^{er} alinéa).

En matière de **protection de l'environnement**, le texte du projet de loi ne fait plus référence à l'obligation de prendre en compte la « *préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution* ».

S'agissant de la **protection de l'agriculture**, la nouvelle rédaction ne vise plus la prise en considération de « *la valeur agronomique des sols, les structures agricoles, les terrains produisant des denrées de qualité supérieure* » (mentionnées actuellement au 3^{ème} alinéa de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme).

La nouvelle rédaction ne fait également plus référence à « *l'existence de risques naturels prévisibles et de risques technologiques, à la présence d'équipements spéciaux importants* » qui figure actuellement à l'article L.123-1 alinéa 3.

Le PLU doit couvrir la totalité du territoire de la commune. C'est pourquoi en cas **d'annulation partielle** du PLU, et dans les communes où le POS ne couvre pas tout le territoire, **le troisième alinéa enjoint à l'autorité compétente d'en élaborer un sans délai.**

● **Partie facultative du PLU**

Aux termes de l'alinéa 4, **le PLU peut** « *exposer les actions et opérations d'aménagement envisagées* », notamment en ce qui concerne :

- le traitement des espaces publics ;
- les paysages ;
- l'environnement ;
- le renouvellement urbain.

Pour mettre en œuvre ces dispositions, l'article L.123-1 dresse une liste de douze types de dispositions susceptibles de figurer dans le PLU. La majorité d'entre elles sont reprises sans modification du texte actuellement en vigueur. Il en va ainsi de :

– la détermination des règles concernant l’aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l’aménagement de leurs abords (ancien alinéa 5 (3°)) ;

– la délimitation des zones ou parties de zones dans lesquelles la reconstruction ou l’aménagement de bâtiments existants pourra être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale au coefficient d’occupation des sols et fixer la destination principale des îlots ou immeubles à restaurer ou à réhabiliter (ancien alinéa 7 (5°)) ;

– du tracé et des caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les pistes cyclables et des zones destinées au remontées mécaniques (ancien alinéa 8 (6°)) ;

– de la fixation des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d’intérêt général ainsi qu’aux espaces verts (ancien alinéa 10 (8°)) ;

– de la localisation des terrains cultivés à protéger et inconstructibles situés dans les zones urbaines quels que soient les équipements qui les desservent (ancien alinéa 11 (9°)) ;

– de la délimitation des secteurs où la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l’on envisage d’implanter la construction (ancien alinéa 12 (10°)) ;

– de la délimitation des zones visées à l’article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, concernant l’assainissement et les eaux pluviales (cette disposition reprend le contenu de l’ancien alinéa 14 (12°)).

Enfin, le dernier alinéa de cet article, selon lequel « *les règles et servitudes définies par un PLU ne peuvent faire l’objet d’aucune dérogation, à l’exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes* » est, à l’exception de la référence au « PLU » qui remplacera celui de « POS », identique au seizième alinéa de la version de l’article L.123-1 en vigueur.

Certaines dispositions du texte ont, en revanche été substantiellement modifiées, à l’instar des alinéas suivants :

Le **cinquième alinéa (1°)** dispose que **le PLU peut « préciser l’affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées »**. Il figurait, dans la version

en vigueur du code de l'urbanisme, parmi les **dispositions que le POS doit prévoir**. Rien n'explique cette « translation », qui ne manquera pas d'être source de confusion. De même, le libellé de cet alinéa a-t-il été modifié¹:

Le **sixième alinéa (2°)** précise que les règles concernant l'implantation des constructions seront définies en fonction des « *situations locales* ».

Au **dixième alinéa (6°)** qui vise « *l'identification des éléments de paysage et la délimitation d'éléments à mettre en valeur* », plusieurs modifications sont apportées :

– la notion de « rue » disparaît de la liste des éléments susceptibles d'être retenus, remplacée par la référence aux « *îlots et espaces publics* » ;

– à côté des éléments à « *protéger ou à mettre en valeur* », apparaissent ceux qui sont susceptibles d'être « *requalifiés* » ;

– enfin, alors que le texte en vigueur fait état de motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique, le texte proposé par le projet de loi remplace l'adjectif « *esthétique* » par l'adjectif « *culturel* », sans que l'on saisisse clairement la différence que le Gouvernement entend faire entre l'un et l'autre de ces concepts.

Le **nouvel alinéa 16 (12°) modifie le droit applicable au coefficient d'occupation des sols** qui résulte du sixième alinéa (4°) de la version en vigueur de cet article. Actuellement, le coefficient d'occupation des sols fixe, dans chaque zone ou partie de zone, la densité admise, pour chaque type de construction. Ce coefficient est notamment fonction :

– de la capacité des équipements collectifs existants et en cours de réalisation ;

– de la nature des constructions à édifier.

¹ Alors que le texte en vigueur vise « l'usage principal » susceptible d'être fait des sols, la nouvelle rédaction mentionne « les usages principaux ». En conséquence, le verbe « devoir » est remplacé par le verbe « pouvoir » dans la formule qui évoque la faculté d'affecter le sol à plusieurs usages principaux. Enfin, la notion « d'activités dominantes » disparaît au profit de la notion « d'activités qui peuvent y être exercées » dans ces zones.

Le nouvel alinéa 16 (12°) distingue désormais entre les coefficients d'occupation des sols qui fixent la densité de construction dans trois types de zones, à savoir :

- les zones à urbaniser ;
- les zones urbaines (compte tenu de la destination des constructions) ;
- les zones à protéger, compte tenu de la qualité de leurs paysages.

Dans ce dernier cas, l'objectif est de permettre des transferts de constructibilité, afin de favoriser les regroupements des constructions, dans les conditions prévues par l'article L.123-2.

Le **nouvel alinéa 15** (11°) précise qu'en dehors des zones d'assainissement collectif, le PLU peut fixer une superficie minimale pour les terrains constructibles, afin de permettre l'installation de systèmes d'assainissement individuels.

Plusieurs dispositions de l'article L.123-1 **ont, en revanche, disparu dans la rédaction proposée par le projet de loi et notamment :**

– **l'alinéa 13** (11°), qui ouvre la possibilité de délimiter les zones dans lesquelles pourront s'implanter les magasins de commerce de détail dont l'octroi du permis de construire ou la réalisation sont soumis à autorisation préalable de la commission départementale d'urbanisme commercial ;

– **l'alinéa 15**, qui prévoit que les règles relatives au droit d'implanter des constructions, à leur destination, leur nature, leur aspect, leur dimensions et l'aménagement de leurs abords peuvent ouvrir la possibilité de déroger aux conséquences de l'application du coefficient d'occupation du sol, en raison des prescriptions d'urbanisme ou d'architecture, ou en raison de l'existence de projets tendant à renforcer la capacité des équipements collectifs.

Est enfin abrogé, par coordination avec le dernier alinéa de l'article L.121-1 qui pose le principe de compatibilité du PLU par rapport au SCT, le dernier alinéa de l'article L.123-1 en vigueur, qui prévoit notamment que les POS doivent être compatibles avec les orientations des schémas directeurs ou des DTA ou de lois d'aménagement et d'urbanisme, respecter les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et les dispositions nécessaires à la mise en œuvre des projets d'intérêt général.

Modifications adoptées par l'Assemblée nationale

L'Assemblée nationale a apporté plusieurs modifications importantes à cet article, notamment afin de préciser le contenu du PLU et de compléter la liste des dispositions susceptibles d'y figurer à titre facultatif.

● Contenu des PLU

Aux termes d'un amendement du gouvernement, le **premier alinéa** de cet article a été modifié. Son économie générale n'est pas bouleversée, mais d'importants compléments sont apportés au texte initial puisque le PLU :

- présente le projet d'aménagement de la commune ;
- prend en compte les équipements industriels, commerciaux ou de loisir ;
- peut distinguer les îlots, quartiers ou secteurs à restructurer ou à réhabiliter, identifier les espaces « *ayant une fonction de centralité* », qu'ils existent ou soient à créer ;
- définit, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

Un amendement au **deuxième alinéa** prévoit également que le PLU doit être compatible avec le schéma de secteur, s'il existe, et avec le schéma de mise en valeur de la mer.

● Dispositions facultatives des PLU

La liste des dispositions facultatives du PLU est également étendue aux :

- opérations d'aménagement destinées à lutter contre l'insalubrité et à sauvegarder la diversité commerciale des quartiers (quatrième alinéa) ;
- à la détermination des voies et espaces réservés aux transports publics (neuvième alinéa, (5°)) ;
- à l'identification d'immeubles à protéger (dixième alinéa (6°)) ;
- à l'identification des dispositions relatives à la signalétique et à la publicité (cinquième alinéa, (6° bis, nouveau)) ;

– à l'identification, en zone de montagne, des hameaux à partir desquels l'urbanisation peut se réaliser en continuité (douzième alinéa (6° ter nouveau)) ;

– à la faculté de faire figurer dans le PLU une « *représentation de l'aménagement des espaces publics* » ;

– à la fixation d'une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif (dix-septième alinéa, (11°)) ;

– à la subordination, à Paris, Lyon et Marseille, de tout changement d'affectation d'un local commercial ou artisanal entraînant une modification de la nature de l'activité à l'autorisation du maire, après avis conforme du maire d'arrondissement.

Enfin, un amendement au dix-huitième alinéa (12°) a supprimé la distinction entre zones urbaines et zones à urbaniser en matière de coefficient d'occupation des sols. Désormais, le COS n'est donc plus différencié entre ces deux types de zones.

• La Commission des Affaires économiques vous propose de modifier cet article dans un esprit analogue à celui de l'amendement relatif au régime des SCT (article L.122-1 du code de l'urbanisme).

Elle souhaite qu'un **projet d'aménagement et de développement durable soit élaboré sur la base d'un diagnostic et mis en œuvre dans le cadre du POS.**

Le projet doit s'intéresser aux **objectifs de la commune** en matière :

– d'habitat, de mixité sociale et de construction de logements sociaux ;

– de transports individuels et collectifs ;

– de développement économique et touristique ;

– d'équipements industriels, commerciaux et de loisir ;

– de préservation de l'environnement et de mise en valeur des paysages et monuments historiques ;

– de localisation des espaces ayant une fonction de centralité, qu'ils soient à créer ou à développer ;

– et de renforcement de la qualité architecturale et paysagère.

Il vous est également proposé que figurent parmi les articles que le POS comprend obligatoirement, ceux qui concernent :

– **l'affectation des sols** selon les usages principaux qui peuvent en être fait ou la nature des activités susceptibles d'y être exercées ;

– **la définition, en fonction des situations locales, des règles concernant le droit d'implanter des constructions**, leur destination et leur nature.

Article L.123-2 (*nouveau*) du code de l'urbanisme

Institutions de servitudes en zones urbaines

Cet article permet aux communes d'instituer des servitudes tendant à :

– ne pas autoriser, en vue de la réalisation d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations dont la superficie dépasse un seuil fixé par le règlement du PLU, sauf pour l'extension limitée des constructions existantes ;

– réserver des emplacements pour réaliser des programmes de logement dans le respect des objectifs de mixité sociale ;

– indiquer la localisation et les caractéristiques des voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts à créer ou à modifier dans les parcelles concernées.

A cet article, l'Assemblée nationale n'a apporté que des modifications rédactionnelles, à l'exception d'une clarification tendant à :

– ne mentionner que le régime des servitudes ;

– déplacer, par coordination, le dernier alinéa relatif à l'exercice du droit de délaissement, à l'article L. 123-15, consacré à ce sujet ;

● Il vous est proposé d'adopter un amendement au deuxième alinéa de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme afin, d'une part, de modifier la position respective de ce document et du PLH dans la hiérarchie des normes. La Commission des Affaires économiques considère, en effet, que le POS doit prendre en compte le PLH, comme tel est le cas actuellement, et non pas être, *stricto sensu*, « compatible » avec lui, comme le prévoit le projet de loi. Cette dernière notion est en effet beaucoup trop contraignante pour le PLU.

Ce même amendement vise, d'autre part, à clarifier une équivoque. En effet, le texte ouvre un délai de trois ans pendant lequel le POS doit être rendu compatible avec chacun des autres documents qu'il mentionne. Pendant cette période, la procédure de « modification forcée » par le préfet (article L.123-13 dernier alinéa) ne peut être mise en œuvre. Rien ne dit cependant clairement que le juge administratif n'annulera pas un POS lorsque, saisi d'un recours, il constatera que ce document ne respecte pas le principe de compatibilité posé à l'article L.123-1 alinéa 2. Il est nécessaire de préciser que si le PLU doit être mis en conformité avec le nouveau SCT ou l'un des autres documents visés à cet article dans les trois ans suivant leur approbation, il demeure applicable pendant cette période. De la sorte, le juge conservera la faculté de sanctionner l'illégalité d'un POS mais ne se fondera pas sur son incompatibilité avec les documents mentionnés à cet alinéa, au cours du délai de trois ans.

Enfin, le même amendement propose, par coordination avec le troisième alinéa de l'article L.147-3 du code de l'urbanisme, d'indiquer explicitement que le POS doit être compatible avec le plan d'exposition au bruit.

Il vous est, en outre, demandé de supprimer l'avant-dernier alinéa de cet article dont l'application est susceptible de limiter fortement la liberté du commerce et de l'industrie.

Conformément à une recommandation du groupe de travail sur la modernisation de l'urbanisme, votre commission vous proposera un amendement prévoyant que les documents graphiques du plan d'occupation des sols contiennent des indications relatives au **relief** des espaces auxquels il s'applique.

Enfin, il vous est demandé d'adopter **six amendements rédactionnels** aux troisième, quatrième, neuvième, dixième, quatorzième, et dix-huitième alinéas de cet article.

Article L.123-3 (*nouveau*) du code de l'urbanisme

**Précisions apportées par le PLU
aux zones d'aménagement concerté (ZAC)**

Cet article tend à permettre au PLU d'apporter certaines précisions aux ZAC, dont les plans d'aménagement de zone (PAZ) sont supprimés par l'article 5 qui abroge l'article L.311-4-III du code de l'urbanisme.

En effet, l'actuel article L.123-6 prévoit que dans les ZAC les dispositions du POS rendu public ou approuvé cessent d'être applicables, dès l'approbation du plan d'aménagement de zone (PAZ), sauf si l'acte de création décide de les maintenir en vigueur. Cet article tend, tout au contraire, à permettre aux PLU de préciser au sein de la ZAC :

- la localisation et les caractéristiques des principales voies de circulation et des espaces publics à conserver, modifier ou créer ;
- la localisation prévue pour les ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts ;
- la surface de plancher développée hors œuvre¹ nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot.

En conséquence, il ne fait plus référence aux exceptions au régime des PAZ figurant actuellement à l'article L. 123-6 du code de l'urbanisme puisqu'il est supprimé.

L'Assemblée nationale n'a adopté que deux modifications rédactionnelles à cet article.

Votre commission ne vous propose pas de modification à cet article.

¹ La surface de plancher hors œuvre nette est calculée à partir de la surface de plancher hors œuvre brute (somme des surfaces de plancher à chaque niveau de la construction) dont sont déduites les surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménagés pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ; les surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ; les surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ; les surfaces de planchers hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production ; une surface égale à 5 % des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation (article R. 112-2 du code de l'urbanisme).

Article L.123-4 (*nouveau*) du code de l'urbanisme

Transfert de coefficient d'occupation du sol (COS) dans les zones à protéger à raison de la qualité de leur paysage

Régi par l'article L.123-2 du code de l'urbanisme, **le mécanisme du transfert de COS tend, dans les zones à protéger en raison de la qualité de leur paysage, à concentrer les constructions sur une partie d'un territoire.** Il permet, en effet, de transférer les droits à construire d'un terrain vers un autre, dont la « densité de construction » sera augmentée à proportion de ce que la densité du terrain préservé aurait pu être s'il avait été loti.

Le nouvel article L.123-4, que l'Assemblée nationale a adopté dans la rédaction initiale, reprend l'ensemble du texte de l'actuel article L.123-2, qui prévoit qu'en cas de transfert, la totalité du terrain dont les possibilités de construction sont transférées est frappée, de plein droit, d'une servitude administrative constatée par un acte authentique publié à la conservation des hypothèques. Cette servitude ne peut être levée que par décret pris après avis conforme du Conseil d'Etat. La nouvelle rédaction ne contient que trois modifications purement rédactionnelles. La première, au premier alinéa, tend à substituer, par coordination, la référence au PLU à la référence au POS. Les deux autres, au deuxième alinéa, sont de portée tout à fait mineures.

Votre commission ne vous propose pas de modification à cet article.

Article L.123-5 (*nouveau*) du code de l'urbanisme

Opposabilité du PLU approuvé

Aux termes des dispositions en vigueur, le projet de plan d'occupation des sols rendu public à l'issue de son élaboration -c'est à dire avant l'enquête publique- est opposable à toute personne publique ou privée, pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillement ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan,

comme en dispose le quatrième alinéa de l'article L.123-5 du code de l'urbanisme.

Cette formulation est en partie reprise dans l'article L.123-5 (*nouveau*), moyennant **une modification essentielle** puisque **désormais le PLU n'est opposable que lorsqu'il a été approuvé par l'organe délibérant de l'autorité compétente, c'est-à-dire après que la procédure d'enquête publique a eu lieu.**

Les spécificités du régime de classement des carrières figurant à l'article L. 123-5 du code de l'urbanisme en vigueur ont, quant à elles, été déplacées au troisième alinéa de l'article L.123-17 (*nouveau*).

L'Assemblée nationale a adopté cet article dans le texte du projet de loi initial.

Votre commission ne vous propose pas de modification à cet article.

Article L.123-6 (*nouveau*) du code de l'urbanisme

Compétences de la commune en matière d'élaboration du PLU

A l'instar de l'article L.123-3 du code de l'urbanisme en vigueur qui est relatif aux POS, cet article dispose que le PLU est élaboré « *à l'initiative et sous la responsabilité de la commune* ». L'article L.123-6 (*nouveau*) précise, en outre, que la délibération prescrivant l'élaboration de PLU est notifiée à chacun des représentants des institutions susceptibles d'être, directement ou indirectement, intéressées par son élaboration (préfet, présidents du conseil régional, du conseil général, de l'EPCI chargé de l'élaboration du SCT ainsi que des personnes publiques associées à son élaboration en vertu de l'article L.121-4 nouveau du code de l'urbanisme).

Selon le second alinéa, qui reprend l'essentiel de l'actuel article L.123-7 du code de l'urbanisme, lorsque la délibération prescrivant l'élaboration d'un PLU est publiée, l'autorité compétente pour délivrer des autorisations de réaliser des constructions ou installations, peut surseoir à statuer. La seule innovation tient à ce que le recours au sursis à statuer est limité au cas où les constructions ou installations nouvelles sont de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur PLU, conditions qui n'étaient pas posées par le texte en vigueur. Conformément aux

dispositions de l'article L.111-8 du code de l'urbanisme, le sursis à statuer, qui est motivé, ne peut excéder deux ans.

Compte tenu de ces innovations, est supprimé le troisième alinéa de l'article L.123-3 du code de l'urbanisme qui prévoyait que le représentant de l'Etat :

- portait à la connaissance des autorités compétentes les DTA, les lois d'aménagement et d'urbanisme et les servitudes mentionnées à l'article L.123-1 ;

- précisait les objectifs minima à atteindre en matière de politique locale de l'habitat ;

- communiquait toutes les informations qu'il jugeait utiles à l'élaboration du plan.

En effet, ces éléments sont devenus obsolètes puisque :

- le porter à connaissance « en continu » est prévu par le deuxième alinéa de l'article L.121-2 ;

- les éléments relatifs à la politique de l'habitat seront connus par le biais du PLH, avec lequel le PLU doit être rendu compatible ;

Hormis celle déjà mentionnée, la principale innovation contenue dans cet article tient à ce que les principes relatifs à la notification de la délibération prescrivant l'élaboration du PLU, qui figuraient dans la partie réglementaire du code de l'urbanisme (articles R.123-6 et suivants), sont désormais exposés dans sa partie législative.

Votre Commission des affaires économiques souhaiterait savoir si les **décrets d'application** de cet article prévoient également la notification de la décision d'élaborer un PLU au directeur des parcs nationaux en zone de montagne, qui figure actuellement à l'article R.123-6 alinéa 1^{er} du code de l'urbanisme.

A cet article, l'Assemblée nationale n'a adopté qu'un amendement tendant à ce que la délibération prescrivant l'élaboration du PLU précise les modalités de la concertation, dans les conditions prévues à l'article L. 300-2 aux termes duquel : « *le conseil municipal délibère sur les objectifs poursuivis et sur les modalités d'une concertation associant, pendant toute la durée du*

projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées, dont les représentants de la profession agricole ».

Votre commission vous propose d'adopter, au premier alinéa de l'article L.123-6 du code de l'urbanisme, un **amendement** tendant à prévoir que **la commune organise, selon les procédures qui lui semblent les plus appropriées, la concertation relative à l'élaboration du POS.**

Article L.123-7 (*nouveau*) du code de l'urbanisme

Association des services de l'Etat à l'élaboration du projet de PLU

Adopté sans modification par l'Assemblée nationale, cet article prévoit, tout comme l'article L.122-6 nouveau pour le SCT, que **les services de l'Etat sont associés à l'élaboration du PLU, soit à l'initiative du maire, soit à la demande du préfet.**

Cette rédaction n'apporte qu'une modification de faible portée par rapport au droit existant. L'article L.123-3 alinéa 3 prévoit, en effet, actuellement que l'Etat est associé à l'élaboration du projet POS. Désormais, l'Etat pourrait donc n'être plus associé à l'élaboration du projet de PLU dans le cas où ni le préfet ni le maire ne le souhaiteraient. Mais l'abstention de la première de ces deux autorités n'est pas envisageable puisque l'article L.121-2 (nouveau) du code de l'urbanisme prévoit que le « porter à connaissance » s'effectuera désormais « en continu ». De ce fait, cette disposition semble n'avoir qu'une portée déclaratoire. L'étude d'impact indique, cependant, qu'elle serait susceptible de **limiter les annulations qui résultent de la mise en œuvre de la procédure actuelle d'association des services de l'Etat.** Celle-ci repose sur la publication d'un « arrêté de mise en œuvre » qui, selon la même source : *« impose de publier, dès le début de la procédure, la liste totale des services associés et le nom de l'organisme chargé des études. Il en résulte des risques importants de contentieux, notamment en cas de convocation à une réunion d'association d'un service dont la consultation apparaît utile, mais qui ne figurait pas dans le texte initial, ou lorsque la commune souhaite changer de bureau d'études. En outre, elle conduit à formaliser juridiquement les groupes de travail. La présence de tous les services à toutes les réunions n'est pas toujours utile, mais elle est toujours légalement nécessaire. Il en résulte une très grande difficulté à atteindre le quorum et de très nombreux vices de procédure ».*

Article L.123-8 (*nouveau*) du code de l'urbanisme

Entités associées à l'élaboration du PLU

Cet article dresse la liste des personnalités susceptibles d'être entendues, à leur demande, par la commune au cours de l'élaboration du PLU. Il s'agit :

- du président du conseil régional ;
- du président du conseil général ;
- du président de l'EPCI chargé d'élaborer le SCT ;
- du représentant de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains ;
- des représentants des autres organismes mentionnés à l'article L.121-4 : organismes de gestion des PNR, chambres de commerce et d'industrie ; chambres des métiers, chambres d'agriculture et, le cas échéant, sections régionales de la conchyliculture.

On notera que, par rapport aux alinéas 2 et 3 de l'article L.123-3 du code de l'urbanisme en vigueur, la rédaction initiale ne fait plus référence :

- au fait que les personnalités associées à leur demande à l'élaboration du projet de PLU étaient initialement associées « *dans les formes que la commune détermine* » (article L.123-3 alinéa 3) ;
- à ce que le maire peut recueillir l'avis de tout organisme ou association ayant compétence en matière de construction, d'aménagement ou d'urbanisme ;
- à la consultation de la commission communale d'aménagement foncier en zone de montagne.

L'Assemblée nationale a adopté un amendement de précision au premier alinéa de cet article, afin de prévoir que le président de la communauté d'agglomération nouvelle ou le président du syndicat d'agglomération nouvelle, si ces entités existent, sont entendus à leur demande, et un amendement rétablissant la formule selon laquelle le maire peut recueillir

l'avis de tout organisme ou association ayant compétence en matière d'habitat, d'urbanisme, de déplacement, d'aménagement ou d'environnement.

La Commission des Affaires économiques vous propose d'adopter un **amendement tendant à modifier le premier alinéa de l'article L.123-8 du code de l'urbanisme**, pour préciser que les communes et les EPCI voisins auxquels la décision de lancer la concertation ne sera pas notifiée puissent faire valoir leurs vues. Cette procédure semble, en effet, de nature à favoriser le dialogue entre ces collectivités.

Article L.123-9 (*nouveau*) du code de l'urbanisme

Elaboration du projet de PLU et consultations sur celui-ci

Cet article -adopté dans la rédaction du projet de loi initial par l'Assemblée nationale- reprend, sans modifications autres que rédactionnelles ou de coordination, le texte du cinquième alinéa de l'article L.123-3 du code de l'urbanisme, qui prévoit que le projet de POS est arrêté par le conseil municipal, soumis pour avis aux personnes publiques associées à son élaboration, et, à leur demande, aux communes limitrophes et aux EPCI directement intéressées. Celles et ceux-ci doivent émettre un avis dans les trois mois de la transmission du projet, faute de quoi cet avis est réputé favorable.

Cette rédaction ne répond pas aux besoins exprimés en matière de concertation. Ainsi que l'ont montré les travaux du groupe de travail sur la modernisation du droit de l'urbanisme, les citoyens ont, trop souvent, le sentiment que le projet mis à l'enquête est déjà « ficelé », à prendre ou à laisser. Dès lors, il convient de renforcer la concertation.

Disparaît en outre -heureuse simplification- la procédure¹ par laquelle le maire rendait public le projet de POS à l'issue de son élaboration. Elle conditionnait l'opposabilité du POS. Elle est désormais inutile pour le PLU, puisque celui-ci n'est opposable aux tiers que lorsqu'il est « approuvé » (article L.123-5).

Au premier alinéa de cet article, votre commission vous proposera un amendement rédactionnel.

¹ Prévues par l'article L.123-3 dernier alinéa.

Article L.123-10 du code de l'urbanisme

Mise à l'enquête publique du projet de PLU

Cet article prévoit que le projet de PLU est soumis à enquête publique par le maire, le dossier afférent comprenant les avis ou accords des personnes publiques consultées. Cette rédaction est, hormis quelques modifications rédactionnelles, analogue à celle de l'article L.123-3-1 du code en vigueur. Deux phases de la procédure actuellement distinctes sont fusionnées. En effet, aujourd'hui, le maire rend d'abord le projet de POS public (article L.123-3 dernier alinéa) avant de le soumettre à l'enquête publique. Le « POS rendu public » est opposable aux tiers alors même que, n'ayant pas encore fait l'objet de l'enquête publique, il est susceptible d'être modifié après celle-ci. Cette situation occasionne des difficultés qui sont bien loin d'être anecdotiques, puisqu'on dénombre environ 200 POS publics et qui sont source d'autant d'incertitudes juridiques.

Deux autres dispositions de cet article sont également reprises des mêmes dispositions en vigueur du code de l'urbanisme. Elles précisent que le PLU est :

- approuvé par délibération du conseil municipal après l'enquête publique moyennant d'éventuelles modifications;
- tenu à la disposition du public.

Constituent, en revanche, une innovation, les dispositions du troisième alinéa de cet article, aux termes desquelles, dans les opérations d'intérêt national, la partie du PLU applicable à l'intérieur des ZAC est modifiée ou révisée à l'initiative de la personne publique qui a pris l'initiative de la création de la zone et approuvée par le préfet qui organise l'enquête publique, après avis de la commune ou de l'EPCI compétent.

Votre Commission des Affaires économiques souhaiterait savoir **si le Gouvernement entend conserver la procédure de mise à l'enquête publique** prévue par l'article R.123-11 du code de l'urbanisme.

L'Assemblée nationale a supprimé le troisième alinéa de cet article, qui instituait une procédure spécifique de modification du PLU dans les opérations d'intérêt national.

Article L.123-11 du code de l'urbanisme

**Entrée en vigueur d'un PLU
dans les communes non couvertes par un SCT**

Cet article reprend, moyennant quelques modifications de coordination, le contenu de l'article L.123-3-2 du code de l'urbanisme.

Actuellement, le POS est exécutoire dans les communes relevant d'un schéma directeur dès lors qu'il est rendu public (article R.123-10). Dans les autres communes, le POS n'est exécutoire qu'un mois après sa transmission au préfet, qui exerce un contrôle renforcé, prévu par l'article L.123-3-2 dont le présent article L.123-11 (*nouveau*) reprend l'essentiel de la substance.

● Le champ d'application du « contrôle approfondi » est étendu.

Le nouvel article 123-11 est applicable aux communes non couvertes par un SCT, formulation plus restrictive que celle de l'article L.123-3-2 qui visait non seulement les communes couvertes par un schéma directeur mais aussi celles auxquelles un schéma de secteur est applicable. En d'autres termes, **le texte proposé étend le champ du contrôle approfondi du préfet.**

En revanche, la procédure demeure la même, sous réserve des modifications consécutives à la modification de la dénomination de la procédure par laquelle le POS est « rendu public » aux termes de l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme en vigueur. Désormais, on fera référence à la « publication » du PLU.

● La procédure de contrôle est identique à celle prévue actuellement.

En pratique, l'acte portant approbation du POS est exécutoire un mois après sa transmission au représentant de l'Etat. Dans ce délai, celui-ci dispose de la faculté de demander des modifications.

Les motifs pour lesquels le représentant de l'Etat peut demander une modification du PLU approuvé sont désormais plus détaillés. Il convient de distinguer ici entre les motifs qui sont repris de l'article L.123-3-2

pour figurer dans l'article L.123-11, de ceux qui y apparaissent pour la première fois, et enfin de ceux auxquels il n'est plus fait référence.

Comme par le passé, le préfet peut invoquer :

– l'incompatibilité manifeste du PLU avec l'utilisation ou l'affectation des sols des communes voisines ;

– le fait que le document examiné serait de nature à compromettre la réalisation d'un SCT d'un schéma de secteur ou d'un schéma de mise en valeur de la mer en cours d'établissement.

Il peut également invoquer, ce qui constitue une **innovation**, l'incompatibilité du PLU avec :

– une DTA ou, en l'absence de celle-ci, les dispositions des lois « montagne » et « littoral » ;

– les principes fondamentaux exposés aux articles L.110 et L.121-1 nouveaux.

Par coordination avec d'autres dispositions du texte (cf notamment l'article L.123-1 (*nouveau*)), cet article ne fait plus référence, parmi les motifs susceptibles de justifier une demande de modification émanant du préfet, à ce que ces dispositions sont « *insuffisantes pour satisfaire les besoins en matière d'habitat ou pour permettre la maîtrise de l'urbanisation future* ».

Le régime de mise en conformité du PLU à la demande du préfet est identique à celui du POS¹, puisque le PLU est exécutoire dès publication et transmission au représentant de l'Etat de la délibération approuvant les modifications demandées.

A cet article, l'Assemblée nationale n'a adopté que deux amendements de portée rédactionnelle.

Votre commission ne vous propose aucune modification à cet article.

¹ Il résulte dans la rédaction actuelle du code de l'urbanisme du dernier alinéa de l'article L.123-3-2.

Article L.123-12 du code de l'urbanisme

Révision du PLU

Cet article détermine les règles générales applicables à la révision et à la modification des PLU, procédures d'autant plus importantes que le projet de loi abroge l'article L. 123-4-1 du code de l'urbanisme, qui interdit l'abrogation d'un POS.

● Révision de droit commun

Le PLU est révisé dans des conditions analogues à celles dans lesquelles il est élaboré, conformément aux dispositions des articles L.123-6 à L.123-11 précités. La formulation de l'article L.123-12 (*nouveau*) comporte deux innovations par rapport à l'actuel article L.123-4 en matière de révision. Il précise que :

– la révision peut ne porter que sur une partie du plan, ce qui constitue la contrepartie de l'obligation, faite au PLU, de couvrir l'intégralité du territoire d'une ou plusieurs communes (cf. article L.123-1 (*nouveau*) alinéa 3) ;

– la délibération prescrivant la révision du POS indique les « *objectifs de la commune et, le cas échéant, les secteurs devant faire l'objet de la révision* ».

● Révision d'urgence

Cet article prévoit également la possibilité d'effectuer une **révision d'urgence**, distincte de l'application par anticipation, aujourd'hui en vigueur et qui est supprimée par le projet de loi, lorsqu'un projet d'intérêt général le justifie. Dans ce cas, la révision, qui est à l'initiative du maire, fait l'objet d'un examen conjoint par les personnes publiques associées à l'élaboration du POS. Afin d'abrèger les procédures, l'enquête publique porte à la fois sur le projet et sur la révision du PLU : elle tient donc lieu de concertation.

● Modification

La possibilité de procéder à une modification du POS, actuellement prévue par le deuxième alinéa de l'article L.123-4, demeure ouverte, dès lors que le Conseil municipal adopte une délibération à cette fin, après enquête publique et sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à l'économie générale du POS.

Le texte proposé par le projet de loi pour le dernier alinéa de l'article L.123-12 renforce, en outre, les dispositions limitant le champ de la modification. Actuellement, celle-ci ne peut pas concerner les espaces boisés classés ni comporter de graves risques de nuisances. Désormais, elle ne pourra pas non plus réduire une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisances, de la protection des sites, des paysages ou milieux naturels.

Le dernier alinéa du texte prévoit enfin que le projet de modification est notifié à l'ensemble des personnes appelées à émettre un avis sur le projet de PLU, qui pourront intervenir au cours de l'enquête publique.

Cet article supprime également la procédure destinée à modifier ou à réduire un emplacement réservé prévue par l'article L.123-4, alinéa 3 du code de l'urbanisme, car elle était dispensée de l'enquête publique, à laquelle le projet de loi entend soumettre tous les documents d'urbanisme.

● **Suppression de la procédure d'application par anticipation**

Le texte supprime la procédure dite « d'application anticipée » du POS mis en révision prévue aux alinéas 4 à 8 et dernier de l'article L.123-4 du code de l'urbanisme. Celle-ci avait été critiquée par la doctrine, comme source d'instabilité des situations juridiques, le Conseil d'Etat observant pour sa part dans son rapport de 1992 : *« Quelles que soient les régions prises en considération, une très large majorité des POS mis en révision font l'objet d'une application anticipée. Ce qui devrait rester l'exception est devenu la règle. Certaines communes vivent en permanence avec des dispositions du POS appliquées par anticipation, la délibération qui autorise l'application anticipée étant renouvelée automatiquement. Si toutes les communes ne connaissent pas de tels excès, la plupart d'entre elles renouvellent au moins une fois cette délibération. De plus, les dispositions dont il a été fait application de façon anticipée ne sont pas toujours reprises par le POS finalement approuvé. Apparaissent alors des dispositions du droit local de l'urbanisme dont l'application est à éclipses. Cette utilisation dévoyée de l'application anticipée réintroduit un urbanisme dérogatoire que les réformes des années 1970 avaient pourtant cherché à combattre »*¹.

A cet article, l'Assemblée nationale a adopté un amendement de clarification.

Article L.123-13 du code de l'urbanisme

Procédure de révision ou de modification forcée du PLU à l'initiative du préfet

Cet article rend applicable aux PLU la procédure actuellement prévue par l'article L.123-7 du code de l'urbanisme, qui permet de contraindre une commune à rendre le PLU compatible avec d'autres dispositions de portée normative supérieure. Les modifications apportées par le texte du projet de loi pour cet article sont de coordination ou rédactionnelles, à l'instar de la référence au « *préfet* » qui se substitue à celle du « *représentant de l'Etat* ».

¹ *L'urbanisme : pour un droit plus efficace*, Paris, 1992, page 82.

L'économie générale de cet article est la suivante : lorsqu'il le juge nécessaire, le préfet informe la commune, que le PLU doit être révisé ou modifié pour être rendu compatible avec :

– les orientations d'un SCT ou d'un schéma de secteur approuvé postérieurement à l'approbation du PLU ;

– les DTA ;

– les dispositions des lois « montagne » ou « littoral » ;

– la réalisation d'un projet d'intérêt général ;

Par coordination, il doit viser le plan d'exposition au bruit.

Dès lors, la commune dispose d'un mois pour signifier au préfet qu'elle entend procéder à la révision ou à la modification. Si la réponse de la commune est négative, le préfet recueille l'avis du conseil municipal, puis lance une enquête publique et approuve la révision ou la modification. Il dispose du même pouvoir si, la commune ayant fait part de sa volonté de répondre favorablement à la demande du préfet, elle n'a pas procédé à la modification dans les six mois suivant la notification initiale.

Par coordination avec le deuxième alinéa de l'article L. 123-1, l'Assemblée nationale a précisé que lorsque le PLU n'est pas devenu compatible, trois ans après l'approbation d'un document avec lequel il devrait l'être, le préfet met en œuvre la procédure de modification forcée.

La Commission des Affaires économiques vous propose d'adopter un amendement de coordination au dernier alinéa de cet article.

Article L.123-13-1 (*nouveau*) du code de l'urbanisme

Compétence des communautés de communes ou d'agglomération pour faire aboutir la révision du PLU

Résultant d'un amendement adopté par l'Assemblée nationale, cet article tend à donner au président d'une communauté d'agglomération ou d'une communauté de communes des compétences analogues à celles du préfet pour contraindre une commune à modifier un PLU incompatible avec la réalisation d'une zone d'aménagement concerté d'intérêt communautaire.

La commune dispose d'un mois après la mise en demeure qui lui a été adressée par la communauté de communes ou d'agglomération pour faire savoir si elle entend opérer la révision ou la modification nécessaire. Faute de réponse, ou si la réponse est négative, ou encore si, malgré une réponse positive, ces opérations ne sont pas achevées six mois après la mise en demeure adressée par la commune, le président de la structure intercommunale effectuerait lui-même la révision ou la modification au nom de cette dernière.

Ces dispositions sont manifestement contraires au principe général selon lequel une collectivité locale n'a pas vocation exercer de tutelle sur une autre et tend à confier au président d'un EPCI des pouvoirs identiques à ceux exercés par le préfet, c'est pourquoi votre commission vous propose de les supprimer.

Article L.123-14 du code de l'urbanisme

Déclaration d'utilité publique d'une opération incompatible avec un PLU

Cet article, adopté par l'Assemblée nationale sans modification, institue une procédure permettant de déclarer d'utilité publique une opération incompatible avec un PLU, sous réserve de la modification de ce document. Il reprend le texte de l'actuel article L.123-8 du code de l'urbanisme.

En pratique, le préfet ouvrira une enquête publique portant à la fois sur la déclaration d'utilité publique de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan. L'acte déclaratif d'utilité publique sera pris après un avis du conseil municipal et un examen du dossier par l'Etat, la commune, l'établissement public chargé de l'élaboration du SCT s'il existe, la région, le département et l'ensemble des personnes physiques ou privées appelées à émettre un avis sur le projet de PLU aux termes de l'article L.121-4 (*nouveau*) du code de l'urbanisme. La modification du PLU sera acquise dès la déclaration d'utilité publique de l'opération.

Le texte proposé pour l'article L.123-14 ne se distingue de celui de l'article L.123-8 que par des modifications de portée rédactionnelle ou de coordination telle que :

– la référence au « préfet » au lieu de celle au « représentant de l'Etat » ;

- la substitution de la référence au POS par la référence au PLU ;
- la mention des personnes figurant à l'article L.121-4 nouveau qui se substitue à celle aux articles L.121-6 et L.121-7 du code de l'urbanisme.

La Commission des Affaires économiques vous présentera un amendement rédactionnel au troisième alinéa de l'article L.123-14 du code de l'urbanisme.

Article L.123-15 du code de l'urbanisme

Espaces réservés - Droit de délaissement

Cet article fixe les conditions dans lesquelles un propriétaire dont le terrain est réservé par le PLU pour réaliser un ouvrage ou une voie publics, une installation d'intérêt général ou un espace vert, peut exiger qu'il soit procédé à son acquisition par la commune.

La demande peut être présentée dès que le PLU est opposable aux tiers, c'est-à-dire un mois après qu'il a été transmis au représentant de l'Etat. Elle est immédiatement recevable même si une demande de sursis à statuer qui a été opposée en vertu des articles L.111-9 à 11 au propriétaire est en cours de validité.

Ce dispositif est directement repris du premier alinéa de l'article L.123-9 du code de l'urbanisme en vigueur. Les seules modifications qui lui sont apportées sont :

- le remplacement de mention du « POS » par la référence au PLU ;
- le renvoi, pour la fixation des conditions et délais, aux articles L.230-1 et suivants.

On notera que les alinéas 2 à 10 et dernier de l'article L.123-9 en vigueur figurent désormais aux articles L.230-1 et suivants, relatifs au droit de délaissement.

A cet article, l'Assemblée nationale n'a adopté qu'un seul amendement tendant, par coordination, à rétablir le contenu d'un alinéa supprimé à l'article L.123-2 (*nouveau*) du code de l'urbanisme.

Votre commission vous proposera un amendement rédactionnel au premier alinéa de l'article L.123-15 du code de l'urbanisme.

Article L.123-16 du code de l'urbanisme

**Applicabilité des dispositions relatives au PLU communal
à un PLU intercommunal**

Cet article rend applicable l'ensemble du Chapitre III aux EPCI compétents en matière de PLU.

En effet, dans un souci de clarté rédactionnelle, les articles L.123-1 à L.123-15 ne visent pas les EPCI compétents en matière de réalisation des PLU, mais seulement des communes. C'est pourquoi il est nécessaire qu'une disposition spécifique étende le régime applicable aux communes, à leurs groupements, d'autant que, comme l'indique le troisième alinéa de l'article L.123-1 précité, les PLU peuvent couvrir l'intégralité du territoire de plusieurs communes.

L'Assemblée nationale a adopté, contre l'avis du Gouvernement, un amendement tendant à ce que les EPCI chargés du PLU exercent cette compétence en concertation avec chacune des communes concernées.

Votre commission ne vous propose aucune modification à cet article.

Article L.123-17 du code de l'urbanisme

**Régime transitoire applicable aux POS approuvés
ou en cours de révision avant l'entrée en vigueur de la loi**

Cet article détermine le régime transitoire applicable aux documents d'urbanisme en vigueur, qu'ils soient approuvés, rendus publics, ou en cours d'élaboration.

Contenu du projet de loi initial

● POS approuvés

Le principe général est que les POS approuvés avant l'entrée en vigueur de la loi sont soumis au régime juridique des PLU défini par le chapitre II, à l'exception de l'article L.123-1, qui fixe les objectifs assignés au POS. Cette règle est le corollaire du principe général de substitution du PLU au POS, puisque si l'on rendait applicable le premier article du chapitre II aux POS, il serait nécessaire de mettre ces documents en conformité avec le nouveau régime et, par conséquent, de tous les réviser. En pratique, les dispositions nouvelles du chapitre II étant, hormis celles qui concernent l'article L.123-1, essentiellement procédurales (elles fixent pour la plupart des règles applicables à la modification ou à la révision du PLU), elles ne s'appliqueront qu'au fur et à mesure des transformations du PLU, c'est-à-dire à compter de leur prochaine révision.

● POS rendus publics

Aux termes des articles L.123-3 et R.123-14, L.1213-3-2, le POS rendu public est opposable aux tiers dès que l'arrêté de publication est transmis au représentant de l'Etat et a fait l'objet des formalités de publication dans la presse.

Le deuxième alinéa de l'article L.123-17 dispose que le POS rendu public avant l'entrée en vigueur de la loi demeure applicable jusqu'à son approbation, dans les conditions définies par les articles L.123-3 et L.123-4 de la rédaction antérieure au projet de loi.

● **POS mis en révision avant l'entrée en vigueur de la loi**

Le dernier alinéa de cet article dispose que les délibérations prescrivant la révision d'un POS prises sur le fondement des articles L.123-3 et 4 dans leur rédaction antérieure valent, de plein droit, prescription ou révision d'un PLU, dans les conditions fixées par les articles L.123-6 et L.123-12 nouveaux, c'est-à-dire conformément au nouveau régime.

En outre, il est prévu que l'organe compétent pour élaborer le PLU est tenu de délibérer, en application de l'article L.300-2 du code de l'urbanisme, sur les modalités de la concertation avec la population.

● **Dispositions spécifiques applicables aux carrières**

Le troisième alinéa de cet article prévoit que lorsqu'un POS a été approuvé avant le classement des carrières dans la nomenclature des installations classées, seules sont opposables à l'ouverture des carrières les dispositions des plans les visant expressément.

Modifications adoptées par l'Assemblée nationale

L'Assemblée nationale a adopté trois modifications à cet article afin de préciser que :

– les POS rendus publics avant l'entrée en vigueur de la loi « SRU » demeurent opposables dans les conditions définies par la rédaction antérieure de l'article L.123-5 ;

– les projets de POS arrêtés avant l'entrée en vigueur de la loi « SRU » seront soumis à la procédure de révision antérieure, à condition que leur approbation intervienne un an ou plus après l'entrée en vigueur de la loi ;

– les dispositions des POS en révision dont l'application anticipée a été décidée avant l'entrée en vigueur de la loi « SRU » demeurent applicables jusqu'à l'expiration du délai de six mois mentionné par l'article L.123-4 dans sa rédaction antérieure à la loi.

Votre commission ne vous propose aucune modification à cet article.

Article L.123-18 du code de l'urbanisme

Décrets d'application du chapitre II

Cet article, adopté par l'Assemblée nationale dans la rédaction initiale, prévoit que les dispositions du chapitre II pourront être précisées par décret en Conseil d'Etat.

Votre commission ne vous propose aucune modification à cet article.

Votre commission vous propose d'adopter l'article 3 ainsi amendé.

Article 3 bis (nouveau)

Soumission des lignes à haute tension au régime des installations classées

Adopté par l'Assemblée nationale contre l'avis du Gouvernement et contre l'avis du rapporteur, cet amendement tend à soumettre les lignes à haute tension au régime des installations classées prévu par le loi n° 76-663 du 19 juillet 1976, relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.

L'implantation des lignes électriques faisant l'objet d'une procédure spécifique depuis 1906, la Commission des Affaires économiques vous proposera un amendement tendant à supprimer cet ajout de l'Assemblée nationale.

Votre commission vous demande de supprimer cet article.

Article 4

**Intitulé du chapitre IV du titre II du livre I^{er} de la partie législative
du code de l'urbanisme, consacré aux cartes communales**

Cet article, adopté par l'Assemblée nationale sans modification, tend à remplacer le chapitre II du livre I^{er} de la partie législative du code de l'urbanisme, actuellement intitulé « dispositions transitoires », par un chapitre consacré au régime juridique des cartes communales.

Il est composé de trois articles (L.124-1 à 3) qui se substituent aux articles L.124-1 à 5, qui contiennent des dispositions transitoires aujourd'hui obsolètes puisque consécutives, notamment, à l'adoption des lois n° 74-1117 du 27 décembre 1974, relative aux dispositions transitoires applicables aux projets d'aménagement, aux plans d'urbanisme et modifiant le code de l'urbanisme et n° 76-1285 du 31 décembre 1976, portant réforme de l'urbanisme.

Article L.124-1 du code de l'urbanisme

Possibilité d'élaborer une carte communale

Adopté par l'Assemblée nationale sans modification, cet article reconnaît aux communes le droit de préciser, dans une carte communale, les modalités d'application des règles générales d'urbanisme prises en application de l'article L.111-1. Il ne change rien au droit en vigueur. En effet, cette faculté est d'ores et déjà ouverte aux communes par l'article L.111-1-3 du code de l'urbanisme. La seule innovation tient à ce que le terme de « carte communale »¹ est désormais revêtu d'un caractère législatif, alors qu'il n'avait, jusqu'à présent, qu'une valeur coutumière, l'article L.111-1-3 précité ne connaissant que les « *modalités d'application des règles générales d'urbanisme* » appelées usuellement « modalités d'application du règlement national d'urbanisme » (MARNU).

¹ Ce terme est apparu avec la pratique, mise en œuvre par certaines DDE, de préciser dans un document cartographique les conditions d'application du règlement national d'urbanisme.

Article L.124-2 du code de l'urbanisme

Régime juridique des cartes communales

● Le droit en vigueur

Les MARNU ont été créées afin de tempérer la rigueur de la règle de constructibilité limitée¹ dans les parties non urbanisées des communes qui ne disposent pas de POS. Aux termes de l'article L.111-1-3 du code de l'urbanisme, dans la rédaction en vigueur, **les MARNU sont prises en application de l'article L.111-1. Elles s'appliquent à tout ou partie du territoire de la commune et sont conjointement élaborées par le conseil municipal et par le représentant de l'Etat.**

Elles sont **valables quatre ans**. Actuellement, 2.800 MARNU sont en vigueur, essentiellement dans des communes rurales. Le juge administratif leur a reconnu le caractère **d'actes opposables aux tiers**². En d'autres termes, l'Etat peut les invoquer pour accorder ou refuser un permis de construire. Si l'établissement de MARNU n'a pas pour effet de transférer à la commune la compétence pour délivrer les autorisations de construire, il permet cependant d'établir une cartographie du territoire communal. En pratique, les MARNU ont une fonction pédagogique dans les communes où la pression foncière est trop faible pour qu'il soit envisageable de réaliser un POS dont le coût varie -au minimum- de 150.000 à 500.000 francs. Ce document permet d'expliquer aux personnes qui sollicitent un permis de construire les raisons qui motivent la décision d'octroi ou de refus, sans laisser l'impression que la délivrance des autorisations de construire relève du « fait du prince ».

● Modifications résultant de l'article L.124-2 *nouveau*

Sur deux points essentiels, le régime des cartes communales fixé par cet article est identique au droit en vigueur puisque ces documents :

- sont approuvés par le conseil municipal et le préfet ;
- doivent respecter les principes généraux fixés par les articles L.110 et L.121-1.

¹ Celle-ci résulte de l'article L.111-1-2 du code de l'urbanisme.

² CE, Section, 22 juillet 1992, Syndicat viticole de Pessac et de Léognan.

S'agissant de cette dernière règle, on peut s'interroger sur le risque d'une interprétation restrictive, par les services déconcentrés de l'Etat de l'article L.12-1 *nouveau*.

La rédaction du deuxième alinéa de l'article L.124-2 n'est qu'en apparence plus libérale. Elle permet de « *délimiter les secteurs où les constructions sont autorisées, ceux où elles ne sont pas admises à l'exception de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles* ». Certes, la formulation antérieure était plus restrictive puisqu'elle visait uniquement la possibilité de délimiter les zones où les « *constructions et installations* » pouvaient être autorisées nonobstant les dispositions de l'article L.111-1-2 relatives à la constructibilité en dehors des parties urbanisées. Or, la formulation du deuxième alinéa de cet article reprend les dispositions des deuxième et troisième alinéas (1° et 2°) de l'article L.111-1-2 aux termes desquels l'interdiction de construire en dehors des zones urbanisées, n'est levée, en l'absence de POS que pour :

– l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ;

– les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole, la mise en valeur des ressources naturelles et la réalisation d'opération d'intérêt national.

On notera qu'une difficulté subsiste cependant en ce qui concerne la définition des « *constructions existantes* ». Cette question est d'autant plus cruciale que la notion de « construction existante », qui figure à l'article L.111-1-2, est interprétée de façon extrêmement stricte tant par les services déconcentrés de l'Etat que par la jurisprudence. Celle-ci estime, par exemple, que la présence de ruines ou de fondations ne prouve pas l'existence d'une construction¹. De ce fait, des demandes de permis de construire sont souvent refusées en zone rurale au motif qu'il n'existe pas de « construction existante ». L'interprétation du code qui prévaut est, bien souvent, telle qu'elle ne permet d'accorder un permis que lorsqu'une construction en bon état existe, c'est-à-dire lorsque personne n'a besoin d'une telle autorisation !

Votre Commission des Affaires économiques souhaiterait, en outre, **obtenir du Gouvernement l'assurance que le changement d'affectation des constructions est autorisé**, assimilé à l'« adaptation » visée au deuxième paragraphe de cet article. Les conclusions du groupe de travail sur l'urbanisme ont, en effet, montré que l'autorisation du changement d'affectation était juridiquement souvent difficile à obtenir.

Les deux innovations du texte tiennent à ce que :

– les cartes communales sont désormais soumises à l'enquête publique, ce qui leur donne une « légitimité » très supérieure à celle du MARNU ;

– alors que les MARNU étaient valables durant quatre ans, les cartes communales sont désormais valables sans limitation de durée.

Aux termes de l'article 19 du projet de loi, le **maire aura la faculté d'accorder le permis de construire au nom de la commune dès qu'une carte sera élaborée.**

Le nouveau texte supprime le délai de quatre ans à l'issue duquel la carte communale n'était plus opposable. Dès lors, une petite commune qui avait accepté une carte communale ne pourra plus, sans l'assentiment de la DDE représentant l'Etat, engager sa révision. Certes, il est souhaitable de donner une certaine pérennité à la carte communale. Encore faudrait-il cependant que la commune jouisse, si elle le souhaite, de la faculté de réviser la carte communale sans que l'Etat y trouve rien à redire. Or, tel n'est pas le cas puisque le texte prévoit que la carte communale est approuvée conjointement par l'Etat et par la commune. Dans le silence de la loi, le parallélisme des formes voudrait que seuls la commune et l'Etat puissent conjointement abroger la carte communale. Rien n'assure, cependant aux termes du projet de loi, que l'Etat sera disposé à suivre la demande de la commune.

A cet article, l'Assemblée nationale a adopté un amendement tendant à préciser que la carte communale délimite les écarts et les hameaux en couvrant l'ensemble du territoire communal.

La Commission des Affaires économiques vous présentera **deux amendements** respectivement aux deuxième et au dernier alinéas de cet article.

Le premier tend à permettre, lors qu'existe une carte communale qu'il soit **possible de construire à partir « d'éléments de construction existants »** car, comme on l'a vu ci-dessus, l'état du droit en vigueur ne permet pas de relever des ruines.

Le second tend à **renforcer la décentralisation** en matière d'élaboration des cartes communales. Rien ne justifie, en effet, que la carte communale soit élaborée conjointement par l'Etat et la commune dès lorsqu'elle est mise à l'enquête publique. **Il est donc proposé que cette carte**

¹ Cf. TA Lyon, 15 juin 1990, Tersigny ; CE 13 mai 1992, Fernandez.

soit approuvée par la seule commune. Cette modification suppose d'apporter quelques aménagements au texte transmis :

Comme le territoire communal fait partie du territoire départemental et du territoire régional dont la région et le département sont les garants, aux termes de l'article L.110 alinéa premier du code de l'urbanisme, il convient de leur donner, comme en matière de POS, la faculté de faire connaître leur avis si elles le souhaitent. Doivent, de même, être entendues à leur demande les personnes visées à l'article L.121-4 (cf. article L.123-7 pour le POS) et les communes voisines.

Les services de l'Etat seront associés soit à la demande du maire soit à celle du préfet (cf. article L.123-7 pour le POS). La carte communale sera approuvée par le seul conseil municipal après enquête publique.

Il est également souhaitable que le régime d'entrée en vigueur du POS dans les zones non soumises aux dispositions d'un SCT leur soit applicable (cf. article L.123-11 du code de l'urbanisme). Le préfet pourra donc contraindre la commune à en extirper d'éventuelles illégalités.

L'amendement précise enfin que la carte communale :

– est opposable aux tiers, ce que lui reconnaît actuellement la jurisprudence « Pessac Léognan » précitée ;

– est modifiée et révisée dans les mêmes conditions que celles prévues pour son élaboration.

Article L.124-3 du code de l'urbanisme

Décrets d'application du chapitre IV

Cet article, adopté sans modifications par l'Assemblée nationale, prévoit qu'un décret en Conseil d'Etat fixera, en tant que de besoin, les modalités d'application du présent chapitre.

<p>Votre commission vous propose d'adopter l'article 4 ainsi amendé.</p>

Article 5

**Modifications apportées au chapitre I^{er} du Titre I^{er} du Livre III
de la partie législative du code de l'urbanisme
consacrée aux zones d'aménagement concerté (ZAC)**

Cet article est composé de cinq paragraphes (1^o à 5^o) respectivement consacrés :

- au régime des ZAC ;
- à des mesures de coordination ;
- à la participation de l'aménageur au coût d'équipement de la ZAC ;
- à des adaptations rédactionnelles.

Article 5 - 1^o

Modification du régime des ZAC

Aux termes du premier alinéa de l'article L.311-1 précité, les ZAC sont des zones dans lesquelles une commune décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, en particulier de ceux qu'elle a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés.

● Le droit en vigueur

Les alinéas deux à six de l'article L.311-1 du code de l'urbanisme, prévoient actuellement que lorsqu'un POS existe, les ZAC ne peuvent être créées que dans les zones urbaines ou dans les zones d'urbanisation future qu'il délimite.

La compétence pour délimiter le périmètre de la ZAC relève :

- du conseil municipal dans les communes dotées d'un POS ;
- du représentant de l'Etat sur la demande ou après avis du conseil municipal lorsqu'il n'existe pas de POS ;
- du représentant de l'Etat après avis de la commune pour les ZAC réalisées à l'initiative de l'Etat, de la région, des départements, de leurs établissements publics ou concessionnaires, ainsi que pour celles créées dans le périmètre d'une opération d'intérêt national et, enfin, pour les ZAC intéressant le territoire de plusieurs communes lorsque celles-ci n'ont pas délégué leur compétence à un EPCI.

Une ZAC peut, lorsqu'elle est située dans une zone urbaine d'un POS, être créée sur plusieurs emplacements territorialement distincts, sous réserve toutefois que chacun de ces emplacements respecte les règles fixées par le POS en matière de plafond légal de densité.

● **Modifications apportées par le projet de loi**

Le paragraphe I de l'article 5 tend à remplacer les alinéas deux à six de l'article L.311-1 par trois alinéas dont l'économie générale est analogue et l'énoncé plus simple et plus concis.

La compétence pour élaborer la ZAC relève désormais, en principe, du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI compétent en matière d'urbanisme. Il n'est donc plus fait de distinction entre les communes dotées d'un POS -ou, désormais, d'un PLU- et les autres.

La seule exception à cette règle tient à la compétence que conserve le préfet pour déterminer, comme par le passé, le périmètre de la ZAC pour les opérations réalisées par l'Etat, la région, le département ou leurs établissements publics et concessionnaires ainsi que pour celles situées en tout ou partie dans le périmètre d'une opération d'intérêt national.

Sur ce point, le texte n'apporte pas de changement.

Le dernier alinéa prévoit qu'une même ZAC peut être créée sur plusieurs emplacements distincts, -formulation directement reprise de l'article L.311-1 dernier alinéa-, sous réserve de l'abandon de toute référence au mode de calcul du COS dans chacune de ces zones.

L'Assemblée nationale n'a adopté qu'un amendement au troisième alinéa du 1° de cet article afin de prévoir que, lorsque le préfet a compétence pour déterminer le périmètre d'une ZAC, il est tenu de consulter l'EPCI compétent, s'il existe.

Article 5 - 2°

(Article L.311-2 du code de l'urbanisme)

Coordination

Ces dispositions, adoptées sans modification par l'Assemblée nationale, tendent à modifier, par coordination avec l'article L.230-1 (*nouveau*) du code de l'urbanisme, une disposition de l'article L.311-2 du même code qui institue un droit de délaissement en faveur des propriétaires de terrains situés à l'intérieur du périmètre d'une ZAC. Ceux-ci ont en effet la faculté, dès la publication de l'acte créant la ZAC, de mettre la collectivité en demeure de procéder à l'acquisition du terrain. Aux termes de la version en vigueur de l'article L.311-2, cette procédure est régie par l'article L.123-9 du code de l'urbanisme, et par l'article L.13-15 du code de l'expropriation. L'ensemble de ces références sont, désormais, remplacées par un renvoi à l'article L.230-1 (*nouveau*) du code de l'urbanisme, dont la nouvelle rédaction résulte de l'article 12 du projet de loi.

Article 5 - 3°

(Article L.311-4 du code de l'urbanisme)

Participation de l'aménageur au coût d'équipement de la zone

Cet article, adopté par l'Assemblée nationale sans modification, abroge le régime du plan d'aménagement de zone fixé par l'article L.311-4. Désormais, l'équivalent du plan d'aménagement de zone sera intégré au PLU, document qui gagnera, de ce fait, en cohérence et en lisibilité et qui prévoira des règles spécifiques applicables à la ZAC (cf. article L.123-3 (*nouveau*))

Est modifiée, à cette fin, la numérotation de l'article L.311-4-1, consacré aux dépenses mises à la charge des constructeurs au titre du coût des équipements réalisés dans les ZAC, qui devient l'article L.311-4 (*nouveau*).

Cet article dispose que :

Seul le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants de la zone ou usagers des constructions qui y sont situées peut être mis à la charge des constructeurs. En d'autres termes, la commune ne peut pas faire financer des équipements publics situés hors de la ZAC en y faisant contribuer les constructeurs.

Si la capacité des équipements programmés dans la ZAC excède les besoins, la participation des constructeurs ne doit pas dépasser la fraction du coût correspondant à ces besoins.

Le projet de loi tend à remplacer, dans un but de clarification rédactionnelle, la référence aux « constructeurs » par celle aux « aménageurs » de la zone.

Il prévoit, en outre, d'insérer un nouvel alinéa à la fin de l'article L.311-4 (*nouveau*) c'est-à-dire à l'article L.311-4-1 en vigueur afin de disposer que lorsqu'une construction est édiflée sur un terrain n'ayant pas fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur, une convention est conclue entre la commune et le constructeur afin de préciser les conditions dans lesquelles celui-ci participe au coût d'équipement de la zone.

Cette formulation permet de bien distinguer les rôles respectifs :

- d'une part, de l'aménageur titulaire d'une convention désignée avec la commune ;
- de l'autre, du constructeur qui réalise les travaux.

Article 5 - 4°

Modification du régime des ZAC

Ce paragraphe tend à remplacer par quatre articles respectivement numérotés L.311-5 à L.311-8, les articles L.311-5 à 7 du code de l'urbanisme qui visent, dans la rédaction en vigueur :

- le rôle des chambres de commerce et d'industrie et des chambres de métiers lors de l'élaboration des ZAC ;
- la fixation par décret en Conseil d'Etat des modalités d'application du chapitre I^{er} ;
- la validation d'actes relatifs aux ZAC.

Article L.311-5 (*nouveau*) du code de l'urbanisme

Conduite de l'aménagement d'une ZAC

Adopté par l'Assemblée nationale sans modifications, cet article dispose que l'aménagement et l'équipement de la ZAC sont soit :

- **conduits** « *directement par la personne publique qui a pris l'initiative de sa création* » ;
- **confiés** par cette personne publique à un établissement public, à une SEM ou à une personne publique ou privée.

Il limite donc les modalités de réalisation d'une ZAC au recours à la régie directe ou à la convention.

Votre commission ne vous propose aucun amendement à ce dispositif.

Article L.311-6 du code de l'urbanisme

**Cahier des charges des cessions
ou concessions d'usage de terrains d'une ZAC**

Adopté par l'Assemblée nationale dans la rédaction initiale, cet article soumet les concessions ou cessions d'usage de terrains opérées à l'intérieur des ZAC à un cahier des charges. Ce document **indiquera obligatoirement le nombre de mètres carrés** de surface hors d'œuvre nette **dont la construction est autorisée** sur la parcelle cédée. Il pourra, en outre, fixer les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de la réalisation de la zone.

● **Approbation du cahier des charges**

Ce document est approuvé par l'autorité à l'origine de la création de la zone, c'est-à-dire par le maire ou le président de l'EPCI ou le préfet, lors de chaque cession ou concession.

● **Caducité du cahier des charges**

En principe, le cahier des charges est caduc lorsque la ZAC est supprimée. Cependant, l'acte de vente ou de concession peut déroger à cette règle. Ces dispositions ne s'appliquent que pour les cahiers des charges signés avant l'entrée en vigueur de la loi.

Votre commission vous propose d'adopter cette disposition sans modification.

Article L.311-7 du code de l'urbanisme

Application du régime des PLU aux PAZ existants

Les plans d'aménagement de zones (PAZ) constituent actuellement une forme de POS spécifique applicable à la ZAC. Le texte tendant à intégrer désormais le contenu des PAZ aux PLU, cet article prévoit, en conséquence, que le régime des PLU sera applicable aux PAZ approuvés avant l'entrée en vigueur de la loi.

L'Assemblée nationale a adopté un amendement de coordination avec ceux adoptés à l'article L.123-17 (*nouveau*) du code de l'urbanisme.

Dans un souci de cohérence, la Commission des Affaires économiques vous propose d'adopter un amendement tendant à déplacer à la fin de l'article L.311-7 un alinéa a été placé à l'article L.311-8 d'où il sera supprimé par un autre amendement de coordination.

Article L.311-8 du code de l'urbanisme

Décrets d'application du chapitre I^{er}

Cet article donne compétence au Gouvernement pour prendre par décret des mesures d'application du chapitre I^{er} et au Titre I^{er} du Livre III de la partie législative du code de l'urbanisme.

L'Assemblée nationale y a adopté une modification déterminant le régime applicable aux projets de PAZ qui ont été arrêtés en vue d'être soumis à l'enquête publique avant « *l'application* » de la loi et qui demeureront soumis au régime antérieur, et qui trouve mieux sa place à l'article L.311-7. Il vous sera donc proposé de le supprimer par un amendement par coordination avec la modification opérée à l'article L.311-7.

<p>Votre commission vous propose d'adopter l'article 5 ainsi amendé.</p>

Article 6

Modification de l'article L.300-4 du code de l'urbanisme

L'article L.300-4 du code de l'urbanisme fixe le régime juridique des conventions portant sur l'étude et la réalisation d'opérations d'aménagement qui sont susceptibles d'être confiées à toute personne publique ou privée y ayant vocation. Considérant, selon l'exposé des motifs, que l'existence de la notion de « concession d'aménagement » occasionne une « *confusion dommageable au regard du droit européen* »¹, il tend à :

– supprimer toute référence aux concessions d'aménagement, pour ne viser que les « conventions d'aménagement », notamment aux alinéas 2 à 4 ;

– remplacer la référence aux « organismes concessionnaires » par celle aux « aménageurs » de la zone (en particulier aux deuxième et troisième alinéas).

Son dernier paragraphe prévoit, enfin, que la convention d'aménagement peut déterminer les conditions dans lesquelles l'aménageur est associé aux études concernant l'opération et notamment à la révision et à la modification du PLU.

Au cours de l'examen de cet article devant l'Assemblée nationale, le ministre a déclaré que cette transformation de la terminologie était sans incidence sur le régime juridique applicable et, en particulier, que seuls les établissements publics et les SEM bénéficieraient de prérogatives de puissance publique. Cette prise de position publique mérite confirmation puisqu'elle contredit l'étude d'impact présentée par le Gouvernement, selon laquelle : « *la possibilité d'acquérir des terrains dans le périmètre de la zone par expropriation n'est plus réservée aux seules personnes publiques* »²

L'Assemblée nationale a ajouté un nouvel alinéa à la fin de cet article, lequel tend à supprimer la référence à la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville et à l'article 42 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire, par coordination.

¹ *Projet de loi n° 2131, page 14.*

² *Etude d'impact n° 2131 (annexe) page 26.*

A cet article, la Commission des Affaires économiques **vous propose d'indiquer clairement la spécificité des conventions dénommées concessions publiques d'aménagement au sens du droit en vigueur en y substituant l'appellation de « convention publique d'aménagement »**. Cette dénomination permet d'éviter toute confusion. Elle vous présentera, à cette fin, outre un **amendement modifiant les deuxième et troisième alinéa**, un **amendement de coordination**.

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

Article 6 bis (nouveau)

Alignement du régime fiscal des conventions d'aménagement sur celui des concessions d'aménagement

L'Assemblée nationale a adopté cet amendement, qui modifie le 6° bis de l'article 267 du code général des impôts, afin d'aligner le régime fiscal de la convention d'aménagement sur celui de la concession d'aménagement.

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

Article 7

(Article L.300-4-1 (*nouveau*) du code de l'urbanisme)

Clauses financières d'une convention d'aménagement

Cet article fixe la liste des clauses que doit préciser, à peine de nullité, une convention d'aménagement si une collectivité finance tout ou partie des acquisitions foncières et des équipements publics. Il s'agit :

– des modalités de cette contribution financière, le cas échéant sous la forme d'apports en nature ;

– du montant total de la participation, de son affectation aux acquisitions foncières, et à des équipements publics spécifiques et, si nécessaire, de sa répartition en tranches annuelles.

Le contrôle de l'assemblée délibérante sur cette contribution est très poussé puisque cet organe est appelé à en fixer le montant initial, à en approuver toute modification par avenant, sur la base d'un rapport spécial établi par l'aménageur. L'Assemblée nationale a adopté un amendement rédactionnel au premier alinéa de l'article L.300-4-1.

Il est nécessaire d'apporter des précisions au contenu de cet article. En effet, la collectivité locale qui décide de financer une opération d'aménagement déficitaire doit pouvoir exercer un contrôle vigilant tant sur le montant de la contribution que sur le suivi du projet. C'est pourquoi trois amendements vous seront proposés, à cet article, afin de :

– déterminer de façon très précise, dans un nouvel alinéa, les modalités selon lesquelles l'aménageur rendrait compte de ses activités à la collectivité locale ;

– spécifier que la collectivité prendra en charge « tout ou partie du coût de l'opération », et non pas notamment le coût des « acquisitions foncières », expression susceptible de porter à confusion (premier et troisième (2°) alinéas).

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

Article 8

(Article L.111-1-1 du code de l'urbanisme)

Suppression de la notion de lois d'aménagement et d'urbanisme

Cet article supprime la notion de lois d'aménagement et d'urbanisme et porte, de ce fait, à son terme une réforme entreprise par la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire, qui a déjà abrogé la référence aux « prescriptions d'aménagement et d'urbanisme ».

Les lois d'aménagement et d'urbanisme (LAU) fixent, selon la rédaction en vigueur du code de l'urbanisme « *des dispositions nationales ou particulières à certaines parties du territoire* ». Ces lois ne s'imposent pas directement à tous les documents de portée normative inférieure. En effet, la loi n° 95-115 d'orientation du 4 février 1995 a posé le principe « *d'assujettissement au seul document immédiatement supérieur* ». En conséquence, les LAU ne s'imposent :

- aux schémas directeurs qu'en l'absence de DTA ;
- aux POS qu'en l'absence de schémas directeurs.

La doctrine a souligné le danger constitué par la spécificité de la hiérarchie des normes d'urbanisme et l'insécurité qui caractérisait le régime des actes de ce fait même. C'est donc dans un souci de simplification que l'article 8 du projet de loi supprime la référence aux LAU :

– en abrogeant le premier alinéa de l'article L.111-1-1 du code de l'urbanisme ;

– en y substituant la référence aux dispositions particulières aux zones de montagne, et au littoral qui figurent aux chapitres V et VI du titre IV.

En outre, cet article remplace les quatrième et cinquième alinéas de l'article L.111-1-1 par deux alinéas qui précisent :

– que les SCT et les schémas directeurs doivent être compatibles avec les DTA ;

– que les PLU, les cartes communales et les documents en tenant lieu doivent être compatibles avec les orientations des SCT et des schémas de secteur lorsqu'ils existent ou, lorsqu'ils n'existent pas, avec les DTA.

La référence aux « documents en tenant lieu » ne vise plus désormais que les plans de sauvegarde et de mise en valeur, puisque le projet de loi supprime les plans d'aménagement de zone (PAZ) applicables dans les ZAC. Ainsi, désormais, la hiérarchie des normes est-elle simplifiée.

A cet article, l'Assemblée nationale a adopté un amendement tendant à **soumettre à enquête publique les projets de directives territoriales d'aménagement concernant les zones de montagne et le littoral.**

Actuellement, les projets de DTA sont, en vertu de l'article 47 de la loi « Voynet », mis à la disposition du public pendant deux mois. Le texte adopté par l'Assemblée nationale constitue donc un progrès puisque l'on ne voit pas pourquoi les documents d'urbanisme élaborés par l'Etat seraient les seuls à n'être pas soumis à cette procédure démocratique.

L'Assemblée nationale a également adopté des amendements rédactionnels aux cinquième, sixième (3°), septième et huitième alinéas de cet article.

A cet article, la Commission des Affaires économiques vous proposera un amendement tendant à soumettre toutes les DTA à enquête publique au lieu de les mettre seulement à la disposition du public comme en dispose l'article 47 de la loi n° 99-533 du 25 juin 1999 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire.

<p>Votre commission vous demande d'adopter cet article ainsi amendé.</p>

Article 8 bis

Aménagements à l'application de l'amendement « Dupont »

L'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme institue une règle d'inconstructibilité le long des autoroutes et routes express. Il résulte d'un amendement déposé par notre collègue Ambroise Dupont, lors du vote de la loi n° 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement. Cet texte prévoit cependant que l'interdiction de construire qu'il édicte ne s'applique pas lorsque les règles spécifiques du POS ou du document en tenant lieu sont motivées et justifiées, notamment au regard des

nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale et de la qualité des paysages.

Un amendement de la Commission de la Production et des Echanges adopté avec l'avis favorable du Gouvernement tend à préciser que les règles d'inconstructibilité édictées par l'article L.111-1-4 ne s'appliquent pas dans les communes non dotées d'un PLU lorsqu'une étude attestant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de l'urbanisme et des paysages, ayant reçu l'accord de la commission départementale des sites, est jointe à la demande de projet.

Cet article montre que les préoccupations relatives à l'application de « l'amendement Dupont », notamment en zone de montagne, dont le groupe de travail de la Commission des Affaires économiques s'est fait l'écho, sont partagées par la majorité des membres de l'Assemblée nationale. Il permet une application plus souple de cette disposition utile, eu égard aux spécificités locales.

<p>Votre commission vous demande d'adopter cet article sans modification.</p>

Article 9

Suppression du contrôle préalable des divisions des terrains bâtis

L'évolution du règlement des lotissements dans le temps pose des problèmes récurrents. En effet, actuellement, lorsque le cahier des charges d'un lotissement contient des dispositions issues d'un document d'urbanisme tel que le POS -quel que soit la date d'entrée en vigueur de ce document-, ces mentions se voient conférer un caractère contractuel. De ce fait, alors que la règle générale d'urbanisme évolue dans le temps au gré de la transformation des documents de planification, elle se trouve « figée » dans la lettre de ses dispositions initiales dans un document contractuel.

C'est pourquoi **cet article, adopté par l'Assemblée nationale sans modifications, précise que la reproduction ou la mention d'un document d'urbanisme ou d'un règlement de lotissement dans un cahier des charges,**

un acte ou une promesse de vente ne confère pas à ces documents un caractère contractuel.

Il supprime également l'obligation d'obtenir un certificat d'urbanisme destiné à contrôler la nature des droits de construire afférents à une partie détachée d'un terrain situé dans une ZAC ou dans une zone affectée d'un coefficient d'occupation des sols, avant la conclusion d'une convention relative à ces terrains. Est enfin supprimée, dans un souci de simplification, la procédure, rarement utilisée, par laquelle l'autorité compétente pour délivrer le certificat d'urbanisme pouvait demander à l'autorité judiciaire de constater la nullité de cette convention.

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

Article 10

Coordination relative aux règles applicables aux anciennes zones opérationnelles

Cet article, adopté sans modification par l'Assemblée nationale, tend, par coordination, à modifier la position du contenu de l'article L.123-12 du code de l'urbanisme. Celui-ci, qui concerne les règles applicables aux zones opérationnelles, se trouve actuellement placé à la fin du chapitre III, consacré aux POS, du titre II du livre I^{er} du code de l'urbanisme. Il trouve mieux sa place au chapitre VIII consacré aux « *dispositions relatives à certaines opérations* » du titre I^{er} du livre III, dans lequel il devient l'article L.318-9. Les seules modifications qui y sont apportées tendent à substituer la référence au PLU aux références aux POS qui y figurent actuellement.

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

Article 10 bis (nouveau)

**Assouplissement de la règle d'urbanisation en continuité
en zone de montagne**

L'article L.145-3 du code de l'urbanisme pose le principe de préservation des terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières en zone de montagne. Il prévoit en outre que : « *Sous réserve de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes et des installations ou équipements d'intérêt public incompatibles avec le voisinage des zones habitées, l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les bourgs, villages et hameaux existants, sauf si le respect des dispositions [relatives à l'espace montagnard] ou la protection des risques naturels imposent la délimitation de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement* ».

Un amendement de la commission de la production et des échanges de l'Assemblée nationale, tend à permettre « *à titre exceptionnel et après accord de la chambre d'agriculture et de la commission des sites, des zones d'urbanisation future de taille et de capacité d'accueil limitées* ». Il répond, en partie, à une préoccupation du groupe de travail sur l'urbanisme qui a constaté qu'il n'est jamais recouru à la faculté de créer des hameaux nouveaux intégrés à l'environnement et que la règle de construction en continuité avec les bourgs est appliquée de façon aussi stricte que la notion de hameau est interprétée de façon réductrice. Il s'ensuit que dans bien des zones de montagne, les habitants rencontrent les plus grandes difficultés à obtenir un permis de construire pour...se loger !

Le dispositif élaboré par l'Assemblée nationale prévoit un avis de la chambre d'agriculture et de la commission des sites, ce qui offre une garantie suffisante, semble-t-il, tant en ce qui concerne la protection des terrains agricoles que la préservation de l'environnement et des paysages. Encore faudra-t-il cependant que l'expression « à titre exceptionnel » ne soit pas appliquée de façon à empêcher le recours à cette nouvelle procédure. Votre rapporteur se propose de demander au ministre des explications sur ce point lors de la séance publique.

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

Article 10 ter (nouveau)

Contenu des DTA en zone de montagne

L'Assemblée nationale a adopté un amendement du Gouvernement tendant à :

– **rendre facultative l'élaboration de DTA**, qui sont actuellement obligatoires pour chacun des massifs visés par la loi montagne ;

– **préciser que les DTA définissent « les types de bâtiments relevant des dispositions relatives aux chalets d'alpage »** ;

– **prévoir que des décrets en Conseil d'Etat**, pris après avis du comité de massif et de sa commission permanente, des communes et des EPCI compétents et après enquête publique, peuvent définir des prescriptions particulières pour tout ou partie d'un massif non couvert par une DTA qui comprennent tout ou partie des massifs visés par la loi montagne.

La Commission des Affaires économiques **vous propose de compléter cet article** afin d'utiliser les DTA ou les prescriptions de massif pour **étendre aux bâtiments appartenant au patrimoine montagnard, tels que les granges de montagne, le régime des chalets d'alpage**. La DTA ou les prescriptions préciseront les modalités d'application de ces dispositions.

Cet amendement indique, en outre, clairement que l'amendement « chalets d'alpage » a vocation à s'appliquer dans d'autres massifs que les Alpes.

Votre commission vous demande d'adopter cet article ainsi amendé.

Article 11

Assouplissement des conditions d'utilisation des biens acquis par préemption

Cet article tend à assouplir les conditions d'utilisation des biens acquis par préemption.

L'article L.213-11 du code de l'urbanisme prévoit **qu'un bien acquis après usage du droit de préemption urbain**, en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, d'opérations d'aménagement au sens de l'article L.300-1 du même code, **ne peut être utilisé ou aliéné à d'autres fins dans les dix ans qui suivent la préemption qu'après information des anciens propriétaires** ou de leurs ayant cause universels ou à titre universel, et qu'il leur a été proposé d'acquérir de ce bien en priorité.

L'article 11 tend à **réduire le délai de dix à cinq ans**.

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

Le premier **étend le droit de préemption urbain aux biens vendus par décision de justice** (cf. le paragraphe I (*nouveau*) qui supprime le mot « *volontairement* » au premier alinéa de l'article L.213-1 du code de l'urbanisme).

Le second prévoit que pour exercer le droit de préemption, la commune peut se fonder sur une délibération relative :

- aux conditions de mise en œuvre d'un PLH ;
- à la détermination du périmètre d'intervention destiné à réaliser une opération d'aménagement et d'amélioration de la qualité urbaine.

Le paragraphe III (*nouveau*) modifie à cette fin l'article L.210-1 du code de l'urbanisme.

La Commission des Affaires économiques **vous propose d'adopter un amendement de portée rédactionnelle au III de cet article**.

<p>Votre commission vous demande d'adopter cet article ainsi amendé.</p>

Article 11 bis (nouveau)
(Article L.213-1 du code de l'urbanisme)

Champ d'application du droit de préemption

L'article 11 bis exclut du champ d'application du premier alinéa de l'article L.213-1 du code de l'urbanisme les immeubles compris dans un plan de cession arrêté en application des dispositions des articles 81 à 98 de la loi n° 85-98 du 25 janvier 1985 relative au redressement et à la liquidation judiciaires des entreprises.

Votre commission ne vous propose pas d'amendement à cet article, dans l'attente des observations et propositions de la commission des lois, saisie pour avis.

Article 12

Titre III du livre II de la partie législative du code de l'urbanisme

Cet article tend, d'une part, à modifier la numérotation de l'actuel article L.230-1 du code de l'urbanisme, consacré aux mesures d'adaptation aux départements d'outre-mer, qui devient l'article L.221-3 du même code. Il modifie, d'autre part, le titre III en vigueur (composé du seul article L.230-1 précité), afin de le remplacer par six articles relatifs au droit de délaissement (L.230-1 à L.230-6).

Article L.230-1 du code de l'urbanisme

Unification du régime du droit de délaissement

La procédure de délaissement permet au propriétaire d'un bien frappé d'une servitude de demander à la collectivité qui a institué celle-ci de racheter ce bien. Comme on le constate à la lecture du tableau ci-après, les procédures actuellement utilisées dans trois hypothèses prévues par le code de l'urbanisme sont caractérisées par une grande disparité, en ce qui concerne :

- la date à laquelle le droit de délaissement peut être invoqué ;
- le délai dans lequel la commune se prononce ;
- la date de référence d'évaluation du prix des biens.

Fondement du droit de délaissement	Date à compter de laquelle le droit peut être exercé	Délai ouvert à la commune pour se prononcer		Date de référence pour l'évaluation du prix du terrain
		Accord amiable	Refus de la commune	
Terrain bâti ou non bâti réservé par un POS <i>(actuel article L.123-9)</i>	Dès que le POS est opposable aux tiers (POS rendu public)	- 1 an pour parvenir à un accord amiable - 2 ans pour payer	Saisine du juge de l'expropriation au plus tôt un an après la demande	Date la plus récente à laquelle le POS est devenu opposable
Terrain réservé à une ZAC <i>(actuel article L.311-2)</i>	Date de publication de l'acte créant la ZAC	Idem	Idem	Date de publication de l'acte créant la ZAC
Sursis à statuer sur une demande d'autorisation d'utilisation du sol ou de réalisation de travaux <i>(actuel article L.111-11)</i>	Dès le prononcé de sursis à statuer.	Idem	Idem	- 1 an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la DUP lorsque le droit de délaissement vise des terrains destinés à la réalisation d'une opération d'utilité publique - date de publication de l'acte ayant pris en considération des travaux publics que la demande serait susceptible de rendre plus onéreux.

Le projet de loi tend à unifier l'ensemble de ces procédures.

Le code de l'urbanisme prévoit désormais qu'un propriétaire peut invoquer le droit de délaissement et mettre en demeure la collectivité de procéder à l'acquisition d'un terrain lorsque :

– la demande d'autorisation de construire fait l'objet d'un sursis à statuer (article L.111-11) ;

– ce terrain devient inconstructible du fait de servitudes instituées par le PLU (article L.123-2 du code de l'urbanisme) ;

– un terrain est réservé par le PLU afin d'y réaliser, notamment, un ouvrage public ou une voie publique (article L.123-15 *nouveau*, cf. article 3 du projet de loi) ;

– un terrain est inclus dans le périmètre d'une ZAC (article L.312-2).

Dans l'ensemble de ces cas, la mise en demeure de racheter le bien est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune. Elle mentionne les fermiers, locataires titulaires de droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage ainsi que ceux qui « *peuvent réclamer des servitudes* ». Quant aux autres intéressés, ils doivent faire valoir leur droit dans les deux mois suivant la publicité collective faite à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Faute d'action dans le délai de deux mois, ils perdent tout droit à indemnité.

L'Assemblée nationale a adopté cet article sans modification.

La Commission des Affaires économiques vous présentera un amendement rédactionnel au deuxième alinéa de l'article L.230-1 du code de l'urbanisme.

Article L.230-2 (nouveau) du code de l'urbanisme

Terrains transmis pour cause de décès

Adopté par l'Assemblée nationale dans la rédaction initiale, cet article fixe un régime particulier applicable aux terrains pour lesquels le droit de délaissement est invoqué par les ayants droit du propriétaire décédé. Sa

rédaction reprend, sous réserve d'une modification rédactionnelle, le texte du deuxième alinéa de l'article L.123-9 du code de l'urbanisme en vigueur.

Si un terrain susceptible de faire l'objet du droit de délaissement est compris dans une succession, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent exiger un sursis au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que le prix du terrain n'a pas été payé. Le texte pose une double condition au dépôt de cette demande de sursis puisqu'il est nécessaire que les ayants droit :

– justifient que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral ;

– présentent la demande d'acquisition dans les six mois à compter de l'ouverture de la succession si cette demande n'a pas été déposée par le propriétaire décédé.

La Commission des Affaires économiques vous présentera un **amendement rédactionnel** à cet article.

Article L.230-3 (*nouveau*) du code de l'urbanisme

Prix d'acquisition et date de référence

Cet article fixe les règles relatives à la détermination du prix d'acquisition des terrains faisant l'objet du droit de délaissement. Il reprend, moyennant quelques modifications purement rédactionnelles, le contenu des alinéas quatre à sept de l'article L.123-9 du code de l'urbanisme, dans la rédaction actuellement en vigueur. Il prévoit que la collectivité doit se prononcer dans l'année suivant la réception de la demande. Elle acquitte le prix, en cas d'accord amiable, au plus tard deux ans après la même date.

Faute d'accord entre les parties, le juge de l'expropriation, saisi par l'une d'entre elles, prononce le transfert de propriété et fixe le prix du terrain, qui comprend une indemnité de réemploi. Pour déterminer le montant du prix, le juge suit les principes posés par le code de l'expropriation, sous réserve que la « date de référence », à laquelle il arrête ce prix soit fixée au jour où le POS ou le PLU est entrée en vigueur. Le terrain est évalué au prix qui aurait été le sien si l'emplacement réservé n'avait pas été créé.

Le texte du projet de loi apporte une précision au texte en vigueur en fixant la date de l'évaluation à :

– un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la DUP d'une opération pour les terrains ayant fait l'objet d'un sursis à statuer (article L.111-9 du code de l'urbanisme) ;

– un an avant la création de la ZAC (article L.311-2 du code de l'urbanisme) ;

– la date de publication de l'acte ayant pris le projet en considération pour les sursis à statuer relatifs à l'autorisation des travaux susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics (article L.111-10 (*nouveau*) du code de l'urbanisme).

L'Assemblée nationale a adopté deux amendements rédactionnels aux troisième et quatrième alinéas de cet article, pour lesquels la Commission des Affaires économiques **vous présentera un amendement rédactionnel.**

Article L.230-4 (nouveau) du code de l'urbanisme

Opposabilité des limitations au droit de construire et de la réserve

Cet article, auquel l'Assemblée nationale a adopté un amendement rédactionnel, précise les conditions dans lesquelles, faute d'une saisine du juge de l'expropriation, les limitations au droit de construire et la réserve prononcée sur les terrains ne sont plus opposables. Il reprend, hormis des modifications rédactionnelles et une seule transformation de fond, le texte du huitième alinéa de l'article L.123-9 du code de l'urbanisme. En pratique, si le juge de l'expropriation n'est pas saisi dans les trois mois suivant l'expiration du délai d'un an avant le terme duquel les parties recherchent un accord amiable, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables. Il demeure cependant possible de saisir le juge de l'expropriation après l'échéance du délai de trois mois précité.

La modification réside dans la suppression de la procédure de mise en demeure de procéder à la levée de la réserve, prévue par le texte en vigueur. En effet, le code dispose actuellement que ce n'est qu'après un mois à compter de la mise en demeure que lui adresse le propriétaire que la réserve devient opposable en cas d'inaction de la collectivité.

Votre commission ne vous propose pas d'amendement à cet article.

Article L.230-5 (*nouveau*) du code de l'urbanisme

Effet du transfert de propriété

Cet article, auquel l'Assemblée nationale a adopté un amendement rédactionnel, détermine les effets de l'acte portant transfert de propriété. Il reprend -hormis une modification rédactionnelle- le texte du neuvième alinéa de l'article L.123-9 du code de l'urbanisme et dispose que cet acte éteint, par lui-même, dès sa signature, tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés.

Il précise enfin que les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix, conformément aux dispositions de l'article L.12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'Assemblée nationale a adopté un amendement rédactionnel à cet article.

Article L.230-6 (*nouveau*) du code de l'urbanisme

Gestion des terrains acquis par une collectivité ou un service public

Cet article, que l'Assemblée nationale a adopté dans la rédaction initiale, étend aux terrains acquis par la collectivité dans les conditions visées aux articles L.230-1 et suivants, à la suite de leur mise en réserve ou de la limitation des droits de construire y afférent, le régime de gestion applicable aux réserves foncières prévu par l'article L.221-2 du code de l'urbanisme.

La personne qui s'est rendue acquéreur d'une réserve foncière en assure la gestion « *en bon père de famille* ». Avant leur utilisation définitive, les immeubles acquis ne peuvent faire l'objet :

– d'aucune cession en pleine propriété ;

– que de concession temporaires ne conférant au preneur aucun droit de renouvellement, ni aucun titre à se maintenir dans les lieux.

Les concessions de terres à usage agricole peuvent cependant être dénoncées sous réserve d'un préavis d'un an.

La Commission des Affaires économiques vous propose d'adopter un amendement rédactionnel à cet article.

Article 12-III

Coordination

Ce paragraphe, adopté par l'Assemblée nationale, dans la rédaction initiale, tend, par coordination avec les modifications opérées aux I et II de l'article 12, à modifier une référence à l'article L.111-11 du code de l'urbanisme.

<p>Votre commission vous demande d'adopter l'article 12 ainsi amendé.</p>

Article additionnel avant l'article 13 (Article L.300-1 du code de l'urbanisme)

Coordination

L'article L.300-1 du code de l'urbanisme, qui définit les opérations d'aménagement vise, parmi elles, celles qui sont relatives à la restructuration urbaine.

Cet article additionnel tend à faire figurer la notion de « renouvellement urbain » qui est mentionnée dans le titre du projet de loi et

au quatrième alinéa de l'article L.123-1 (*nouveau*) du code de l'urbanisme, parmi les opérations d'aménagement, au même titre que la « restructuration urbaine ».

Votre commission vous demande d'adopter cet article additionnel.

Article 13

Définition et modalités de mise en œuvre des opérations d'aménagement

Composé de deux paragraphes, cet article, adopté par l'Assemblée nationale dans le texte du projet de loi initial, tend, d'une part, à faire figurer la « mise en œuvre d'un projet urbain » au nombre des objectifs que poursuivent les opérations d'aménagement (article L.300-1, premier alinéa).

Il mentionne, d'autre part, le concours que les « *professionnels qualifiés dans les domaines de la conception et de l'aménagement de l'espace* » apportent à la réalisation d'opérations d'aménagement.

La Commission des Affaires économiques souhaiterait obtenir du Gouvernement l'assurance que cette formule inclut bien les services déconcentrés de l'Etat.

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

Article 14

Concertation préalable avec la population

Cet article modifie et complète le régime relatif à l'organisation de la concertation à l'occasion de l'élaboration des projets d'aménagement.

L'article L.300-2 dans sa rédaction en vigueur dispose que le conseil municipal délibère sur les objectifs poursuivis et sur les modalités d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet d'aménagement, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées. Cette concertation porte notamment sur :

- la modification ou la révision du POS ;
- la création d'une ZAC ;
- toute autre opération d'aménagement qui modifie substantiellement le cadre de vie.

Cet article tend, par coordination, à :

- mentionner l'organe délibérant de l'EPCI compétent qui, au même titre que le conseil municipal, est tenu de délibérer sur la concertation ;
- faire référence au SCT et au PLU au lieu du POS, par coordination ;
- abroger le II de l'article L.300-2 précité, devenu inutile.

Cet article assouplit, en revanche, les modalités d'organisation de la concertation par les autres personnes publiques ayant l'initiative de l'opération. En effet, alors que le III en vigueur dispose que ces modalités sont organisées « *en accord* » avec la commune « chef de file », le nouveau texte indique qu'elles sont organisées « *après avis* » de la commune.

L'Assemblée nationale a adopté deux amendements tendant respectivement :

- à ce que les communes membres d'un EPCI compétent pour mettre en œuvre la procédure de concertation soient consultées par celui-ci (deuxième alinéa (1°)) ;
- à mentionner explicitement, à côté des opérations de renouvellement urbain visées au C du I, les opérations de renouvellement urbain.

Cette dernière modification est susceptible d'entraîner une équivoque. En effet, les opérations de renouvellement urbain relèvent de la catégorie générale des opérations d'aménagement visées à l'article L.300-1 du code de l'urbanisme sous l'appellation d'opérations « *tendant à permettre la restructuration urbaine* ». Dès lors, la formule « *opérations d'aménagement ou de renouvellement urbain* » est impropre.

La Commission des Affaires économiques vous proposera d'adopter un **amendement de coordination** à cet article.

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

Article 15

Secteurs sauvegardés

Cet article simplifie la procédure d'approbation des plans de sauvegarde et de mise en valeur dans les secteurs sauvegardés et apporte plusieurs mesures de coordination à l'article L.313-1 du code de l'urbanisme.

Créé par la loi du 4 août 1962 dite loi « Malraux » le secteur sauvegardé permet, aux termes de l'article susvisé, de protéger des zones qui « *présentent un caractère historique, esthétique, ou de nature à justifier la conservation, la restauration ou la mise en valeur de tout ou partie d'un ensemble d'immeuble* ». Cette procédure, qui n'a été utilisée que moins d'une centaine de fois depuis sa création, soumet la zone à laquelle elle s'applique à :

– un contrôle des travaux immobiliers par l'architecte des bâtiments de France ;

– aux dispositions d'un règlement spécifique dénommé : « *Plan de sauvegarde et de mise en valeur* » (PSMV).

Le **premier paragraphe** de cet article tend à préciser que **les immeubles susceptibles d'appartenir à un secteur sauvegardé peuvent être**

« **bâtis ou non** », ce qui permet, par exemple, de faire entrer un square dans un secteur sauvegardé.

Le **deuxième paragraphe** prévoit, dans un souci de simplification, que l'acte portant création du secteur sauvegardé met le PLU en révision. Par coordination, le **troisième paragraphe** modifie le deuxième alinéa de la rédaction en vigueur afin de préciser que les modalités d'élaboration et de révision d'un PLU ne sont pas applicables au secteur sauvegardé, puisque l'article L.313-1 prévoit une procédure spécifique pour ce type d'acte. **Les modalités d'élaboration du plan de sauvegarde sont, quant à elles, simplifiées.** Ceci est d'autant plus utile que cette procédure est lourde. Comme le rappelle l'étude d'impact, le temps nécessité par sa mise en oeuvre a, dans certains secteurs, dépassé trente ans !

Comme par le passé, ce document fait l'objet d'une instruction qui comprend :

- un avis du conseil municipal de la commune intéressée ;
- une enquête publique ;
- un avis de la commission nationale des secteurs sauvegardés.

Ses modalités d'approbation sont, en revanche, assouplies dès lors que l'unanimité des instances consultées ont émis un avis favorable à son adoption. En effet, en cas d'avis unanimes favorables du conseil municipal de la commune intéressée, de la commission locale du secteur sauvegardé, du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, le plan de sauvegarde peut être approuvé par arrêté préfectoral après avis de la commission nationale. Si tel n'est pas le cas, ce plan sera, comme par le passé, approuvé par décret en Conseil d'Etat après avis de la même commission.

Le **quatrième paragraphe** de cet article **permet la modification des immeubles dans les secteurs sauvegardés.** Selon le droit en vigueur, celle-ci est interdite, au même titre que la démolition, l'enlèvement ou l'altération des immeubles (article L.313-1 alinéa 3 du code de l'urbanisme). Désormais, elle sera possible sous réserve du respect de « *conditions spéciales* » déterminées dans le PSMV lui-même.

Le **cinquième paragraphe** supprime, quant à lui, la modification d'un plan de sauvegarde par arrêté conjoint des ministères chargés de l'urbanisme et de l'architecture. Cette suppression est utile puisque la procédure en question était particulièrement lourde, et prévoyait :

- une enquête publique ;

- l’avis de la commission nationale des secteurs sauvegardés ;
- une délibération du conseil municipal de la commune intéressée.

La révision d’un plan de sauvegarde ne pourra donc plus se faire désormais que dans les conditions de droit commun, c’est-à-dire dans les mêmes formes que son élaboration (cf. article L.313–1 dernier alinéa).

A cet article, l’Assemblée nationale a adopté un amendement de M. Robert Poujade. Selon celui-ci, il serait possible de déroger au PLU pour accorder une autorisation d’occupation du sol « *à titre exceptionnel* » lorsque les dispositions du PLU seraient de nature à compromettre les objectifs de sauvegarde dans le secteur sauvegardé. La délivrance de ces autorisations serait possible entre l’acte visant le secteur sauvegardé et l’acte rendant public le plan de sauvegarde, après avis conforme de l’ABF.

Votre Commission des Affaires économiques **s’interroge sur les risques susceptibles de survenir** du fait de l’adoption d’une telle disposition qui revient à **rétablir, à l’échelle du PSMV, une procédure d’application par anticipation que le texte du projet de loi supprime par ailleurs pour le PLU. Elle vous proposera, en conséquence, de revenir sur cet ajout adopté par l’Assemblée nationale.**

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

Article 16

Projet architectural et paysager des lotissements

Cet article introduit deux modifications au régime des autorisations et actes relatifs aux lotissements. La première tend, par coordination, à faire référence au PLU et non plus au POS. La seconde prévoit que désormais, la demande d’autorisation de lotir précisera le projet architectural et paysager du futur lotissement, dès lors que le nombre de lots sera supérieur à un seuil fixé par décret. Outre un amendement rédactionnel, l’Assemblée nationale a modifié cet article sur deux points. Tout d’abord, elle a généralisé l’obligation

de joindre un projet architectural et paysager à la demande d'autorisation de lotir, quelle que soit la taille du lotissement, sans plus faire référence à la fixation d'un seuil par décret. Elle a souhaité, d'autre part, préciser que ce projet comprendrait des dispositions relatives à l'environnement et à la collecte de déchets.

Votre Commission des Affaires économiques estime que la première de ces modifications crée une sujétion trop lourde pour les lotissements composés d'un seul lot. Elle vous propose donc, outre une **clarification rédactionnelle** au dernier alinéa de cet article, de **prévoir que la demande d'autorisation de lotir ne devra comporter un volet spécifique que si le nombre de lots est supérieur à cinq.**

Votre commission vous demande d'adopter cet article ainsi amendé.

Article 17

Recette du budget des établissements publics fonciers

La loi d'orientation n°91-662 du 13 juillet 1991 pour la ville (LOV) a créé la catégorie juridique des établissements publics fonciers locaux, dont le régime juridique résulte des articles L.324-1 et suivants du code de l'urbanisme. Les recettes de ces établissements publics fonciers sont actuellement constituées :

– du produit de la taxe spéciale d'équipement qu'ils peuvent prélever pour financer des acquisitions foncières et immobilières (en vertu de l'article L.1607 bis du code général des impôts) ;

– de la contribution prévue à l'article L.302-7 du code de la construction et de l'habitation, qui est fonction de la valeur locative des immeubles imposés à la taxe foncière ;

– du produit de dons et legs.

Cet article, auquel l'Assemblée nationale n'a adopté qu'une modification rédactionnelle, tend, par coordination avec les dispositions figurant à l'article 25 du projet de loi, à inclure parmi les ressources précitées le versement prévu au dernier alinéa de l'article L.302-6 du code de la construction et de l'habitation, c'est-à-dire le prélèvement effectué sur les communes où les logements sociaux représentent moins de 20 % des résidences principales.

Votre commission vous demande, conformément aux observations et aux propositions formulées à l'article 25 du projet de loi, de supprimer cet article.

Article 18

Certificat d'urbanisme

Cet article, adopté par l'Assemblée nationale moyennant six modifications rédactionnelles, précise le contenu du certificat d'urbanisme et l'étend au régime des taxes et participations applicables au terrain.

Le certificat d'urbanisme précise l'état des règles d'occupation du sol applicables à un immeuble. Le premier alinéa de l'article L.410-1 du code de l'urbanisme dispose qu'il indique si, compte tenu « *des dispositions d'urbanisme et des limitations administratives au droit de propriété* » et « *de l'état des équipements publics existants ou prévus* », le terrain peut être affecté à la construction et être utilisé pour la réalisation d'une opération déterminée.

Le projet de loi tend à améliorer la rédaction du premier alinéa précité en indiquant que le certificat mentionnera les dispositions d'urbanisme et les limitations administratives au droit de propriété ainsi que les taxes et participations d'urbanisme applicables. Le certificat d'urbanisme ne fera donc plus référence à la constructibilité du terrain, mention qui accréditait chez certains demandeurs, l'idée qu'ils avaient le « droit » d'obtenir un permis de construire.

Son deuxième alinéa dispose que lorsque la demande indique la nature de l'opération projetée, le certificat précise si le terrain peut être utilisé pour cette opération.

Cet article tend enfin, par coordination, à modifier le cinquième alinéa et à remplacer la référence au POS par la référence aux PLU et aux cartes communales au sixième alinéa de l'article L.440-1.

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

Article 19

Dispositions relatives au permis de construire

Cet article tend à :

– tirer les conséquences de la suppression de la déclaration de travaux ;

– permettre la délivrance du permis de construire au nom de la commune lorsqu'une carte communale a été élaborée ;

– et préciser le régime de délivrance du permis de construire dans les communes en partie couvertes par une carte communale en cas d'annulation partielle de ce document.

● Suppression de la déclaration de travaux

Le régime de la déclaration de travaux résulte des articles L.422-2 et R.422-3 du code de l'urbanisme.

La déclaration de travaux est obligatoire pour toutes les constructions ou travaux exemptés du permis de construire, à l'exception de ceux couverts par le secret de la défense nationale. L'autorité compétente a un mois pour manifester son opposition ou ses réserves.

Selon l'enquête d'impact, la coexistence du régime du permis de construire et de celui de la déclaration de travaux est « *source de confusion, de difficultés juridiques et de mauvaise application de la réglementation* »¹. La suppression de la déclaration de travaux serait susceptible d'alléger les formalités administratives, 300.000 de ces documents étant élaborés chaque année. Il convient cependant de noter que, selon la même source, certains travaux relevant actuellement du régime déclaratif seront ultérieurement soumis à délivrance d'un permis de construire du fait de la suppression de la déclaration de travaux.

L'Assemblée nationale a supprimé cette disposition, le rapporteur estimant que s'il souscrivait à l'objectif de simplification, il craignait : « *qu'en la matière, le mieux soit l'ennemi du bien et qu'en cherchant à simplifier le droit, on complique en fait le quotidien des particuliers* »². Au cours de ses auditions, votre rapporteur a, en outre, constaté que la suppression de la déclaration de travaux avait une incidence négative sur le recouvrement des taxes d'urbanisme, puisque ce document permettait actuellement à de nombreuses communes de connaître des opérations sur lesquelles elles n'auraient eu, en son absence, aucune information.

Faute de précisions suffisantes sur le champ exact que le Gouvernement entend donner au permis de construire, votre Commission des Affaires économiques vous proposera de maintenir la suppression votée à l'Assemblée nationale.

● Délivrance du permis de construire au nom de la commune lorsqu'existe une carte communale

Le 2° de cet article prévoit la décentralisation de la délivrance du permis de construire dans les communes dotées d'une carte communale. Est ainsi mise en oeuvre l'une des recommandations de votre groupe de travail sur la modernisation du droit de l'urbanisme.

● Délivrance du permis de construire en cas d'annulation d'une carte communale

Le « 3° » de cet article abroge enfin les mesures transitoires prévues pour l'application de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 figurant à l'article L.421-2-7 du code de l'urbanisme, et précise qu'en cas d'annulation d'un PLU, d'un POS, ou d'une carte communale, le permis de construire est délivré

¹ Etude d'impact précitée page 40.

² Rapport n° 2.229, page 166.

après avis conforme du représentant de l'Etat, conformément aux dispositions de l'article L.421-2-2-b.

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

Article 19 bis

Application des dispositions relatives aux chalets d'alpage

L'article L.145-3 du code de l'urbanisme pose le principe d'une protection des zones de montagne destinées aux activités agricoles, pastorales et forestières. Il interdit la réalisation de toute construction qui ne serait pas nécessaire à ces activités, hormis les équipements sportifs liés notamment à la pratique du ski et de la randonnée. Il prévoit en outre que : « *peuvent également être autorisées, par arrêté préfectoral, après avis de la commission départementale des sites, dans un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard, la restauration ou la reconstruction d'anciens chalets d'alpage existants lorsque la destination est liée à une activité professionnelle saisonnière* ».

L'Assemblée nationale a donné une nouvelle rédaction aux dispositions relatives aux chalets d'alpage. Celle-ci vise, outre la restauration ou la reconstruction d'anciens chalets d'alpage : celle de tout autre « *bâtiment agricole isolé* ». En outre, elle conditionne l'extension limitée des uns et des autres à la condition que leur destination « *actuelle ou à venir* » soit liée à une activité professionnelle, saisonnière, « *notamment agricole ou touristique.* ».

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

Article additionnel après l'article 19 bis

Adaptation des constructions en zone de montagne

Comme l'a souligné le groupe de travail sur la modernisation du droit de l'urbanisme, on rencontre, en zone de montagne, des difficultés pour obtenir le permis de construire afin de changer la destination d'un bâtiment car l'article L.145-3 ne prévoit que la « réfection » ou « l'extension limitée » des constructions existantes. C'est pourquoi il est proposé par l'adoption d'un article additionnel, de faire référence à « l'adaptation » des constructions. Ce concept figure à l'article L.111-1-2 du code de l'urbanisme et permet le changement de destination ainsi que le reconnaît la jurisprudence¹.

Votre commission vous propose d'adopter cet article additionnel.

Article additionnel après l'article 19 bis

**Implantation de constructions à usage industriel et artisanal
en zone de montagne**

La réalisation de constructions à usage industriel et artisanal rencontre des difficultés récurrentes en zone de montagne. C'est pourquoi **l'amendement** que vous propose votre commission, inspiré d'une proposition émise par notre collègue Georges Gruillot, et plusieurs de nos collègues, lors de l'examen de la loi d'orientation n° 99-533 du 23 juin 1999 précitée tend à :

– **autoriser l'implantation de constructions à usage industriel et artisanal intégrées à l'environnement, sur des terres dépourvues de vocation agricole spécifique**, dans le cadre, le cas échéant, des procédures prévues aux articles L.311-1 à L.311-6 ;

¹ Cf. CCA Lyon, 25 juin 1996, Chatroux, et CE, SCI « les peupliers », 25 février 1998.

– indiquer que les DTA pourront **préciser les modalités d'application de ces dispositions pour chaque massif.**

Cet amendement tend donc à concilier développement économique et préservation de l'environnement.

Votre commission vous demande d'adopter cet article additionnel.

Article additionnel après l'article 19 bis

Délimitation des zones d'habitat individuel existantes en zone de montagne

Comme l'a montré le rapport du groupe de travail sur la modernisation du droit de l'urbanisme, il serait souhaitable, au sein des territoires montagnards, de distinguer entre les zones de haute montagne qui doivent continuer à bénéficier d'une protection absolue et les régions de moyenne montagne où l'habitat est structurellement et historiquement « mité ». Dans celles-ci, le POS devrait comporter trois grands types de zonages seulement. L'un couvrirait les zones inconstructibles, le deuxième les zones urbanisées, et le troisième les zones « mitées » et susceptibles de recevoir de nouvelles constructions selon un coefficient maximal d'occupation qu'il conviendrait de définir compte tenu des spécificités locales.

Tel est l'objet d'un article additionnel qui prévoit que dans les parties du territoire auxquelles la loi n° 85-30 relative à la protection et au développement de la montagne est applicable et qui sont caractérisées par l'existence d'un habitat traditionnel composé de constructions implantées de façon discontinue, le POS ou la carte communale peut délimiter, après avis de la commission départementale des sites, des zones d'habitat individuel.

Tout comme les actuelles zones « NB » ces zones seront desservies partiellement par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer. Enfin, les caractéristiques, le périmètre, les prescriptions architecturales et paysagères, le coefficient d'occupation des sols, seront déterminés après avis conforme de la commission départementale des sites.

La commission vous demande d'adopter cet article additionnel.

Article additionnel après l'article 19 bis

Régime de constructibilité dans les zones rurales caractérisées par une faible pression foncière

Comme l'ont montré les investigations de votre groupe de travail sur la modernisation du droit de l'urbanisme, nos concitoyens rencontrent souvent de grandes difficultés pour obtenir des permis de construire en milieu rural. Cette situation est paradoxale : alors même que l'espace est disponible -parfois même en voie de désertification- et que les élus locaux sont désireux d'accueillir de nouveaux arrivants, les services déconcentrés de l'Etat opposent à ces demandes un refus sans appel, en s'appuyant sur les dispositions du règlement national d'urbanisme.

C'est pourquoi un amendement à l'article L.111-1 du code de l'urbanisme vous sera présenté.

Il prévoit que dans les zones rurales caractérisées par l'absence de toute pression foncière et l'existence d'un habitat traditionnel comportant des constructions implantées de façon discontinue, il pourrait être dérogé aux dispositions de l'article L. 111-1 afin d'autoriser, à titre exceptionnel et dans la limite d'un nombre maximum de deux constructions par commune et par an, l'implantation de constructions nouvelles, sous réserve que celles-ci soient desservies par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer.

Toute autorisation d'occupation du sol délivrée en application de cette disposition déterminerait les conditions de l'insertion paysagère et les prescriptions architecturales auxquelles celle-ci serait soumise.

La commission vous demande d'adopter cet article additionnel.

Article 20

Réalisation d'aires de stationnement

Cet article modifie le régime de l'obligation de créer des aires de stationnement en :

- supprimant la participation pour non-réalisation des aires de stationnement ;
- regroupant des dispositions éparses ;
- limitant la surface des parkings des grandes surfaces commerciales.

● Suppression de la participation pour non-réalisation des aires de stationnement (paragraphe I)

Aux termes de la rédaction en vigueur des alinéas 4 à 6 de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme, deux voies sont ouvertes à un pétitionnaire qui ne satisfait pas aux obligations de réaliser des places de parking résultant du POS. Il peut :

- soit justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- soit verser une participation déterminée par le conseil municipal, dans la limite prévue par la loi.

Cette seconde faculté est abrogée par le projet de loi, qui prévoit cependant une nouvelle possibilité de déroger à l'obligation de construire des places de parking dès lors que cette opération « *pose des problèmes techniques ou architecturaux* », notamment en cas de changement de destination d'un immeuble existant ou lorsque l'opération serait « *de nature à compromettre la conservation de vestiges archéologiques dont la destruction n'est pas envisageable* ».

Outre un amendement rédactionnel, l'Assemblée nationale a adopté deux modifications à ce paragraphe afin :

- de prévoir que lorsque la réalisation de places de stationnement par le pétitionnaire est impossible, celui-ci est tenu de verser, si le conseil municipal l'a décidé, une participation d'un montant maximum de 80.000 francs par place de stationnement ;

– d'étendre le régime prévu par cet article aux travaux qui ne sont pas soumis à la délivrance d'un permis de construire tels que la division d'une maison individuelle suffisamment vaste en appartements.

● **Regroupement de dispositions éparses (paragraphe III)**

L'Assemblée nationale a adopté, moyennant des modifications rédactionnelles, ce paragraphe qui déplace les deux alinéas composant l'article L.123-2-1, à l'article L.421-3 du code de l'urbanisme. Ces dispositions résultent de l'article 46 de la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions, qui disposent que :

– les PLU ne peuvent imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;

– qu'il ne peut être imposé de construire plus d'une aire par logement par le POS à cette même occasion.

● **Limitation de la surface des parkings des grandes surfaces (paragraphe IV)**

Ce paragraphe prévoit, enfin, que l'emprise au sol des surfaces bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue par la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 modifiée dite loi « Royer », ne peut excéder une fois et demie l'emprise au sol des bâtiments affectés au commerce.

Il a été adopté par l'Assemblée nationale moyennant une modification tendant à soumettre les cinémas « multiplexes » au même régime que les grandes surfaces commerciales et une modification rédactionnelle (remplacement de la notion « *d'emprise au sol* » par celle de « *surface hors œuvre nette* »).

La Commission des Affaires économiques **vous proposera un amendement au IV de cet article, afin d'assouplir les critères posés pour la création de stationnements.** Cet amendement prévoit que la limite fixée pour les aires de stationnement à 1,5 fois la surface des bâtiments puisse être définie, s'il existe un SCT, dans une fourchette comprise entre 1,5 et 2.

Il permet, en outre, aux grandes surfaces de s'affranchir de cette règle arithmétique si elles réalisent une étude paysagère approuvée par la Commission des sites.

Cet amendement **supprime, en outre, toute référence aux multiplexes** qui ne sont plus visés au IV de l'article 20.

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

Article 20 bis

Réalisation d'opérations de renouvellement urbain dans les zones C définies par le plan d'exposition au bruit

Cet article additionnel tend à permettre des opérations de renouvellement urbain dans les zones C délimitées par le plan d'exposition au bruit.

Le plan d'exposition au bruit est, en vertu des articles L.147-1 et suivants du code de l'urbanisme, établi au voisinage des aérodromes et défini à partir des prévisions relatives au développement de l'activité aérienne, de l'extension prévisible des infrastructures et des procédures de circulation aérienne. Il délimite des zones de bruit fort (dites « A » et « B ») et zones de bruit modéré (dites « C »), en fonction d'indices mesurant la gêne occasionnée par le bruit des avions.

Cet article additionnel, qui résulte d'un amendement de M. Jean-Pierre Blazy, tend à supprimer la dernière phrase du cinquième alinéa de l'article L.147-5 du code de l'urbanisme, qu'a introduite l'article 5 de la loi n° 99-588 du 12 juillet 1999 portant création de l'Autorité de contrôle des nuisances sonores aéroportuaires. Cette disposition interdit les constructions à usage d'habitation à l'exception, notamment, des « *constructions d'immeubles collectifs à usage d'habitation si elles s'accompagnent d'une réduction équivalente, dans un délai n'excédant pas un an, de la capacité d'accueil d'habitants dans des constructions existantes situées dans la même zone* ». Elle prévoit, en outre, que dans les zones de bruit modéré (zones C) le plan d'exposition peut délimiter des secteurs où, pour « *permettre le renouvellement urbain des quartiers ou villages existants, des opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain* » peuvent être autorisées, si elles

n'entraînent pas « *d'augmentation significative* » de la population soumise aux nuisances sonores.

La Commission des Affaires économiques vous propose, à cet article, un **amendement tendant à ne plus faire référence**, au dernier alinéa, à l'**adjectif « significatif »**, et à ne rendre ainsi possibles que les opérations n'entraînant pas d'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores.

Votre commission vous demande d'adopter cet article ainsi amendé.

Article 20 ter

**Examen de l'ensemble des moyens par la juridiction administrative
saisie d'une demande d'annulation en matière d'urbanisme**

Cet article additionnel prévoit que lorsque la juridiction administrative annule pour excès de pouvoir un acte intervenu en matière d'urbanisme ou en ordonne le sursis à exécution, elle se prononce sur l'ensemble des moyens de la requête qu'elle estime susceptibles de fonder l'annulation ou le sursis à exécution.

Cette disposition, recommandée par le groupe de travail sur la modernisation de l'urbanisme, tend à éviter que l'application de la règle « d'économie des moyens », en vertu de laquelle le juge choisit, parmi les moyens soulevés dans la requête, le premier de ceux qu'il considère comme de nature à justifier l'annulation de l'acte, sans statuer sur les autres, alors même que ceux-ci ont été examinés par le commissaire du Gouvernement, ne favorise la multiplication des contentieux et la succession de requêtes fondées sur des moyens identiques examinés au cours de procédures consécutives.

La Commission des Affaires économiques vous proposera, à cet article, un **amendement tendant à préciser que le juge statue « en l'état du dossier »**, afin de ne pas donner aux requérants le sentiment que la décision juridictionnelle vaut « attestation de légalité » de l'acte en question.

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

Article 20 quater

Reconnaissance de la vacance de biens

Cet article étend la procédure des biens vacants et sans maître prévue par l'article L.27 *bis* du code du domaine de l'Etat aux biens vacants nécessaires à la réalisation d'une action ou d'une opération d'aménagement, en vue de la cession de ce bien par l'Etat à la commune.

Votre commission ne vous propose pas d'amendement à cet article, sous réserve des observations et propositions de la Commission des Lois, saisie pour avis.

Article 20 quinquies

Ajustement du périmètre de protection des monuments historiques

La loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques dispose que tout immeuble situé dans un périmètre de 500 mètres autour des monuments historiques est considéré comme étant situé dans le champ de visibilité de ce monument. Dans ce périmètre, tous les travaux sont soumis à autorisation préalable¹, le permis de construire n'étant valide que s'il est revêtu du visa de l'architecte des bâtiments de France.

L'article 20 quinquies tend à ce que, lors de l'élaboration ou de la révision d'un PLU, le périmètre de 500 mètres précité puisse être modifié afin de s'adapter aux réalités locales. Seraient de la sorte inclus dans ce périmètre « *des ensembles d'immeubles et des espaces qui participent à améliorer la qualité* » de l'environnement du monument protégé. La modification supposerait une proposition de l'ABF, acceptée par la commune, après enquête publique.

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

¹ Article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913.

Article 20 sexies

**Droit de retrait des communes membres
d'une communauté de communes adhérant à un EPCI**

Cet article assouplit les conditions d'adhésion d'une commune à une communauté d'agglomération, quand cette commune était antérieurement membre d'une communauté de villes.

Votre commission ne vous propose pas d'amendement à cet article, sous réserve des observations et propositions de la Commission des Lois, saisie pour avis.

Article additionnel après l'article 20 sexies

Entrée en vigueur des articles 2, 3 et 5 du projet de loi

La Commission des Affaires économiques vous propose d'adopter cet article additionnel qui tend à donner une date certaine à l'entrée en vigueur des dispositions des articles auxquels il fait référence. A plusieurs reprises, en effet, le projet de loi renvoie à « l'entrée en vigueur » de la loi sans précision, ce qui est source d'incertitude puisque la date en question peut varier en fonction de la date de la publication des décrets qui y sont relatifs.

Votre commission vous demande d'adopter cet article additionnel.

Article additionnel après l'article 20 sexies
(Article L.160-6-2 du code de l'urbanisme)

Servitudes de passage au voisinage des plans d'eau de plus de 1.000 hectares

Conformément aux conclusions du groupe de travail sur la modernisation de l'urbanisme, **l'adoption d'un article additionnel** après l'article 20 sexies **vous est proposée pour rendre applicable aux lacs de plus de 1.000 hectares, la servitude longitudinale au rivage et la servitude perpendiculaire** qui sont d'ores et déjà prévues par les articles L.160-6 et L.160-6-1 pour les rivages maritimes.

En effet, pourquoi les collectivités de montagne où se trouvent des grands lacs supporterait-elles les servitudes spécifiques qui résultent de la loi « littoral » alors même qu'elles ne bénéficient d'aucun des avantages tels que les servitudes de passage prévues par le code de l'urbanisme depuis 1978 pour le rivage de la mer ?

Votre commission vous demande d'adopter cet article additionnel.

Article additionnel après l'article 20 sexies
(Article L.130-1 du code de l'urbanisme)

Protection des herbiers marins

Il est nécessaire d'améliorer la protection des milieux naturels marins situés à proximité du rivage dont la flore est notamment composée d'herbiers de posidonies (*Posidonia oceanica*) et de cymodocées (*Cymodocea nodosa*), qui figurent au nombre des espèces protégées au titre de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 sur la protection de la nature.

Le Conseil d'Etat reconnaît, sous certaines conditions, aux POS la possibilité de s'appliquer aux espaces marins¹, il serait envisageable d'appliquer à ces espaces la procédure de classement au titre des espaces

¹ CE *Ministre de l'aménagement du territoire contre Schwetzoff*, 30 mars 1973, *rec.p.264*.

boisés qui permet, en vertu de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, d'interdire tout changement d'affectation ou mode d'occupation de nature à compromettre la conservation et la protection du milieu.

Des espaces boisés classés peuvent être créés par le département au titre de la politique de protection des espaces naturels sensibles, dans les conditions prévues par l'article L.142-11 du code de l'urbanisme. Un usage plus fréquent de cette faculté appliquée aux herbiers de Posidonies et de Cymodocées serait de nature à faciliter la protection des espèces précitées. **Tel est l'objet d'un amendement qui vous a sera présenté après l'article 20 sexies.**

Votre commission vous demande d'adopter cet article additionnel.

Article additionnel après l'article 20 sexies
(Article L.146-6 du code de l'urbanisme)

Plan de gestion des sites dans les zones relevant de la loi « littoral »

L'article L.146-4 du code de l'urbanisme déclare inconstructible la bande des cent mètres située à compter de la limite haute du rivage. Peuvent seules déroger à cette règle les constructions ou installations « nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau », sous réserve d'une enquête publique. L'application de cette règle soulève des difficultés pour la gestion quotidienne des abords des rivages.

Les communes ou le Conservatoire du littoral ne peuvent, par exemple, créer des parkings alors même que des voitures stationnent de façon sauvage, parce que ceux-ci ne nécessitent pas la « proximité immédiate de l'eau » au sens de la loi. Il est, de même, impossible de réaliser des pistes de VTT ou des chemins piétonniers -voire même des postes d'observation des oiseaux-. Faute de pouvoir en construire en « dur », des communes doivent installer des sanitaires à roulettes... !

Le groupe de travail sur la modernisation de l'urbanisme a considéré que sous réserve de l'établissement d'un plan de gestion du site concerné, qui

traduirait les objectifs poursuivis eu égard à la fréquentation des lieux pour les touristes et moyennant l'avis de la Commission des sites, il serait souhaitable de permettre la réalisation d'équipements modestes tels que des parkings intégrés à l'environnement ainsi que tous les équipements qui permettent de protéger le site en accueillant les visiteurs (chemins de randonnée ou pistes de VTT, observatoires ornithologiques notamment). **Tel est l'objet d'un article additionnel après l'article L.146-6 du code de l'urbanisme que la Commission des Affaires économiques vous demande d'adopter.**

Votre commission vous demande d'adopter cet article additionnel.

Section 2

Financement de l'urbanisme

Article 21

Institution d'une participation des riverains au financement des voies nouvelles

Le régime de la participation pour réalisation des réseaux des services publics industriels et commerciaux résulte actuellement de l'article L.332-6 du code de l'urbanisme, qui prévoit que le bénéficiaire d'une autorisation de construire ne peut être tenu de verser que :

- **La taxe locale d'équipement**

Celle-ci est applicable de plein droit dans les communes de plus de 10.000 habitants, sauf décision contraire du conseil municipal, et à la discrétion de celui-ci dans celles de moins de 10.000 habitants. Elle est due sur la construction, la reconstruction et l'agrandissement des bâtiments de toute nature, dès la délivrance du permis de construire. En sont exonérées les

constructions affectées à un service public ou d'utilité publique et celles édifiées dans les ZAC.

- **Des contributions aux dépenses d'équipements publics**

Il s'agit :

- de la participation pour dépassement du COS ou du PLD ;
- de la taxe départementale des espaces naturels sensibles ;
- de la taxe pour le financement des CAUE ;
- de la taxe spéciale d'équipement.

L'article 21 définit, quant à lui, le régime de la participation des riverains au financement des voies nouvelles, en insérant deux articles L.332-11-1 et 2 (nouveaux) au code de l'urbanisme.

Article L.332-11-1 (*nouveau*) du code de l'urbanisme

Participation au financement des voies nouvelles et des réseaux

Le dispositif proposé par cet article s'inspire du système de participation des riverains existant en Alsace-Lorraine.

- **Autorité compétente**

Le conseil municipal est compétent pour instituer une participation des riverains au financement des voies nouvelles et des réseaux, puis pour arrêter, pour chaque voie nouvelle, la part du coût des travaux mis à la charge des riverains.

- **Mode de calcul**

Cette participation est due au titre :

- du coût de l'établissement de la voie ;
- du dispositif d'écoulement des eaux pluviales ;
- de l'éclairage public et des réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement.

Elle n'est pas due pour les travaux d'équipement d'une ZAC ou d'un programme d'aménagement d'ensemble.

Elle est répartie « au prorata des droits à construire » compte tenu du coefficient d'occupation des sols s'il existe ou, à défaut, de la superficie des terrains nouvellement desservis et situés à moins de quatre-vingt mètres de la voie. Cependant, les opérations de construction de logements sociaux peuvent être exemptées de cette participation.

L'Assemblée nationale a adopté deux amendements à cet article afin :

- de préciser les modalités de calcul de la participation pour le financement des voies nouvelles, au prorata de la superficie des terrains nouvellement desservis situés à moins de quatre-vingt mètres, pondéré des droits à construire si un COS existe ;
- d'indiquer que les logements sociaux qui peuvent être exonérés de la participation sont ceux visés à l'article 1585C-II du code général des impôts.

Votre commission ne vous propose aucun amendement à ce dispositif.

Article L.332-11-2 du code de l'urbanisme

**Régime juridique de la participation
au financement des voies nouvelles et des réseaux**

Cet article, adopté par l'Assemblée nationale sans modification, fixe le régime de la participation au financement des voies nouvelles et des réseaux.

● **Exigibilité**

La participation est due à compter de la construction du bâtiment sur le terrain.

● **Versement de la participation avant la délivrance d'une autorisation de construire**

Le projet prévoit que les propriétaires peuvent conclure une convention avec la commune, aux termes de laquelle ils « *offrent de verser* » la participation avant la délivrance d'une autorisation de construire.

Cette convention fixe le délai dans lequel la voie et les réseaux sont réalisés, les modalités de règlement de la participation, et précise :

- le régime des autres contributions d'urbanisme applicable au terrain ;
- les limitations administratives au droit de propriété ;
- l'état des équipements collectifs existants ou prévus.

Cette convention est approuvée par délibération du conseil municipal et crée des droits dès sa publication. Pendant cinq ans, elle a les mêmes effets qu'un certificat d'urbanisme.

Faute de réaliser la voie dans le délai prévu par la convention, les sommes versées par le propriétaire lui sont restituées, sans préjudice des indemnités éventuelles fixées par les tribunaux.

Cet article prévoit enfin de modifier, par coordination avec les articles L.332-11-1 et 2 nouveaux, l'article L.332-6-1 du code de l'urbanisme. Il dispose également que l'abrogation du prélèvement pour dépassement du plafond légal de densité (PLD) prend effet lors de la suppression du PLD intervenue dans les conditions fixées par l'article 22-II.

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

Article 21 bis

Régime de la redevance sur la construction de bureaux

Afin de limiter la création de locaux à usage de bureaux et à usage industriel en région Ile-de-France, une redevance affectée au budget de la région Ile-de-France est prélevée depuis 1960, en vertu de l'article L.520-4 du code de l'urbanisme.

L'article additionnel après l'article 21 a pour effet de limiter à 400 francs le mètre carré de surface utile la redevance due actuellement, à un taux qui varie entre 1.600 et 1.000 francs, sur la création de bureaux ou de locaux de recherche dans les communes de la région Ile-de-France éligibles à la dotation de solidarité urbaine. Selon les informations transmises à votre rapporteur, cette mesure concerne exclusivement quatre communes des Hauts-de-Seine : Colombes, Gennevilliers, Nanterre et Malakoff. Elle occasionne une perte de recettes pour le budget régional de près de 13 millions de francs.

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

Article 21 ter

Application du taux minimum de taxe

La loi de finances pour 1990 a créé une taxe annuelle, destinée à alimenter le fonds d'aménagement de la région Ile-de-France (FARIF). Elle est prélevée sur la construction de locaux à usage de bureaux, de locaux commerciaux et de locaux de stockage. La loi de finances pour 1999 a affecté son produit au budget général de l'Etat.

Afin de favoriser le développement des activités tertiaires, cet article additionnel a pour effet de diminuer la taxe dans :

- 29 communes (sur 40) de Seine-Saint-Denis ;
- 24 communes (sur 47) du Val de Marne ;

- 7 communes des Hauts-de-Seine (sur 36) à savoir : Bagneux, Chatenay-Malabry, Colombes, Gennevilliers, Malakoff, Nanterre et Villeneuve-la-Garenne.

Votre rapporteur n'a pas obtenu d'informations sur le montant global des pertes de recette qui résultent de cette modification de la législation.

<p>Votre commission vous propose d'adopter cet article sans modification.</p>

Article 22

Suppression du plafond légal de densité

Cet article, adopté sans modification par l'Assemblée nationale, tend à supprimer le plafond légal de densité (PLD).

A cette fin, il remplace le chapitre II du titre I^{er} du livre I^{er} du code de l'urbanisme, consacré au PLD, par un chapitre consacré à la surface hors œuvre nette des constructions.

Le mécanisme du PLD repose sur le principe selon lequel l'exercice du droit de construire relève de la collectivité, qui détermine une limite de densité appelée PLD. Il tend, en conséquence, à partager le droit de construire entre la collectivité et les propriétaires du sol. Dès lors qu'un aménageur ou un constructeur dépasse le PLD de la commune, il doit verser une participation.

Selon l'étude d'impact annexée au projet de loi, 218 communes avaient institué un PLD en 1996, le montant du prélèvement pour dépassement s'élevant à 253 millions de francs, dont 92 % collectés en Ile-de-France.

Le projet de loi prévoit de supprimer le PLD dès lors qu'une commune institue la participation au financement des voies nouvelles, dont le régime résulte de l'article L.332-11-1 du code de l'urbanisme.

Il apporte, enfin, une modification rédactionnelle à l'article L.112-1 qui remplace l'article L.112-7 du code de l'urbanisme.

<p>Votre commission vous demande d'adopter cet article sans modification.</p>

Article 23

Modification des valeurs forfaitaires servant au calcul de la taxe locale d'équipement

Cet article, adopté sans modification par l'Assemblée nationale, tend à alléger le montant des différentes taxes d'urbanisme :

- taxe locale d'équipement (TLE) ;
- taxe locale pour le financement des CAUE ;
- taxe départementale des espaces naturels sensibles ;
- taxe complémentaire à la TLE en Ile-de-France.

Le nouveau mode de calcul tend à :

- maintenir la base d'imposition pour les constructions de maisons individuelles et à la diminuer pour celle dont la SHON est supérieur à 170 m² ;
- réduire cette base pour les constructions de logements réalisés dans les immeubles collectifs (on notera que les logements sociaux demeurent soumis au régime, plus favorable, du classement en 4^{ème} catégorie).

Selon l'étude d'impact, le nouveau dispositif serait plus équitable parce que celui qu'il abroge repose sur des attestations incontrôlables par les services instructeurs. La diminution du montant des prélèvements varierait de - 18 % pour une maison individuelle ou un logement collectif de plus de 250 m² et plus à - 30% pour les mêmes locaux lorsque leur superficie ne dépasse pas 75 m². Rien ne dit si la hausse du prélèvement opéré sur une partie des bases compensera ou non la baisse opérée sur l'autre.

Cet allègement des taxes locales n'est pas compensé.

Votre commission vous invite à supprimer cet article.

Article 24

Réforme de la taxe foncière sur les propriétés non bâties

Adopté sans modification par l'Assemblée nationale, cet article tend à permettre au conseil municipal de majorer la valeur locative cadastrale des terrains constructibles d'une valeur forfaitaire qui ne peut excéder cinq francs par mètre carré, la valeur locative cadastrale de biens situés dans les zones urbaines des PLU, des cartes communales des PSMV.

Le maire dresserait la liste des terrains concernés et la communiquerait à l'administration des impôts.

Au cours de la discussion à l'Assemblée nationale, le secrétaire d'Etat au logement a indiqué que cette mesure tendait à donner une valeur plus significative à la majoration de taxation actuellement autorisée. En effet,

celle-ci permet de quintupler le taux de la taxe, qui s'applique à une base qui est faible voire nulle, la valeur locative des terrains à bâtir étant inexistantes.

Cette mesure pourrait permettre, selon le Gouvernement, d'inciter les propriétaires à remettre leurs biens sur le marché. En réalité, elle **pose un problème technique** puisque le maire peut imposer une sujétion particulière aux propriétaires de certains terrains alors même qu'ils ne pourront pas être construits faute d'acheteurs.

Votre commission vous propose de supprimer cet article.

TITRE II

CONFORTER LA POLITIQUE DE LA VILLE

Section 1

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

Les articles de la présente section modifient en profondeur les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville instaurant un dispositif obligeant certaines communes à s'engager à réaliser des logements locatifs sociaux dans la proportion de 20 % de leurs résidences principales ou bien à verser une contribution financière à un organisme pour réaliser ces logements manquants.

Il convient de souligner que les articles L.302-5 à L.302-9 du code de la construction et de l'habitation, issus de la loi du 13 juillet 1991, ont été modifiés par des lois successives visant à assouplir leur procédure de mise en œuvre, afin d'en faciliter l'application. Il s'agit des lois n° 92-722 du 29 juillet 1992, n° 94-112 du 9 février 1994, n° 95-74 du 21 janvier 1995, n° 95-1347 du 30 décembre 1995, n° 96-241 du 26 mars 1996 et enfin n° 98-657 du 29 juillet 1998. Néanmoins, et à l'inverse des lois précédentes, cette dernière relative à la lutte contre les exclusions a renforcé les contraintes du dispositif en instaurant un seuil d'application distinct, selon que les communes sont situées ou non en région d'Ile-de-France.

Article 25

Obligations de construction de logements sociaux

Cet article propose une nouvelle rédaction de la section 2 relative aux obligations particulières de certaines communes en matière de constructions de logements sociaux. Cette section s'intègre dans le chapitre II du titre préliminaire du livre III du code de la construction et de l'habitation, qui traite du programme local de l'habitat.

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

Champ d'application

● Cet article propose une nouvelle définition du champ d'application du dispositif relatif à l'obligation de constructions de logements en remplaçant les articles L.302-5 et L.302-5-1 actuellement en vigueur. Il détermine deux séries de critères permettant de définir ce champ d'application.

a) Le premier porte sur les communes à travers un faisceau de paramètres cumulatifs. Le premier alinéa de l'article L.302-5 retient en effet les communes :

– dont la population est au moins égale à 1.500 habitants, au sens du recensement général ;

– qui sont comprises dans une agglomération de plus de 50.000 habitants ;

– cette agglomération comprenant une commune de plus de 15.000 habitants.

Il s'agit des critères retenus par l'article L.5216-1 du code général des collectivités territoriales pour définir le périmètre des communautés d'agglomérations, et qui résultent de la loi n° 99-586 du 12 juillet 1999

relative au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale. Selon les informations contenues dans l'étude d'impact, 114 aires urbaines, dans le découpage de 1990, de plus de 50.000 habitants répondent à ces critères et on recense 1.113 communes de moins de 1.500 habitants comprises dans ces agglomérations et ne disposant pas de 20 % de logements sociaux.

L'actuelle rédaction du premier alinéa de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation visait exclusivement :

– les agglomérations de plus de 200.000 habitants, soit 29 aires urbaines ;

– au sein de ces agglomérations, et depuis l'adoption de l'article 65 de la loi n° 98-567 du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions :

les communes de plus de 1.500 habitants, pour la région Ile-de-France, revenant ainsi au seuil de déclenchement prévu par la loi du 13 janvier 1991 d'orientation pour la ville,

les communes de plus de 3.500 habitants pour les autres régions.

Dans les faits, sur les 29 agglomérations recensées, on recensait 827 communes de plus de 3.500 habitants et la modification concernant les communes de l'Île-de-France a ajouté 36 nouvelles communes soumises aux obligations de construction de logements sociaux.

b) Le deuxième critère se rapporte à la définition des logements locatifs sociaux recensés sur le territoire de la commune.

– Sont ainsi visées les communes dans lesquelles les logements locatifs sociaux représentent moins de 20 % du total des résidences municipales entrant dans le calcul et la perception de la taxe d'habitation.

La date de référence à prendre en compte pour le décompte des logements sociaux est le 1^{er} janvier de la pénultième année précédente, c'est-à-dire de l'année n-2.

– Le deuxième alinéa de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation énumère la liste des logements sociaux à prendre en compte. Il s'agit :

des logements locatifs appartenant aux organismes d'HLM,

des logements conventionnés, ouvrant droit au bénéfice de l'aide personnalisée au logement et qui appartiennent aux sociétés d'économie mixte et aux filiales de la Société centrale immobilière de la Caisse des dépôts et consignations,

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 dans lesquelles ladite entreprise a des participations majoritaires,

des logements appartenant aux houillères de bassin et aux sociétés dans lesquelles les houillères ont des participations majoritaires,

des logements appartenant aux sociétés à participation majoritaire des Charbonnages de France,

des logements-foyers dénommés résidences sociales. Cette catégorie inclut, selon l'article R.351-55 du code de la construction et de l'habitation, les logements-foyers destinés aux personnes ou familles éprouvant des difficultés particulières pour accéder à un logement décent et indépendant, au sens de l'article 1^{er} de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement.

A contrario, ne sont pas pris en compte dans le décompte des logements sociaux les autres catégories de logements-foyers, à savoir ceux hébergeant à titre principal des personnes handicapées, des personnes, âgées, des jeunes travailleurs ou des travailleurs-migrants.

● **La définition des logements sociaux, telle qu'elle résulte de la nouvelle rédaction de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation proposée par l'article 25 du projet de loi, diffère sur de nombreux points de l'actuelle définition et elle est beaucoup plus restrictive.** Tout d'abord, elle ne prend plus en compte le logement social de fait, notamment tous les logements privés conventionnés à l'aide personnalisée au logement. En effet, jusqu'à présent, l'insuffisance de logements sociaux sur le territoire d'une commune était appréciée à travers l'application de deux critères cumulatifs : l'un portant sur le logement social de droit, avec un seuil minimum de 20 % et l'autre portant sur le logement social de fait, avec un seuil de 18 %. Il était nécessaire que l'un et l'autre de ces critères soient satisfaits pour qu'une commune soit considérée comme insuffisamment pourvue en logements sociaux.

L'importance du logement social de fait était appréciée à travers le nombre des personnes résidant sur le territoire de la commune et bénéficiaires de l'aide personnalisée au logement visée à l'article L.351-1 du code de la construction et de l'habitation, de l'allocation logement visée à l'article L.542-2 du code de la sécurité sociale, soit de l'allocation de logement des personnes âgées et des infirmes visée à l'article L.831-1 du même code.

Par ailleurs, l'énumération des logements sociaux de droit actuellement en vigueur reprend la liste des logements sociaux retenue pour l'application de l'article L.2334-17 du code général des collectivités territoriales entrant dans le calcul de la dotation de solidarité urbaine.

Ainsi, toutes les catégories de logements-foyers appartenant à des organismes d'habitation à loyer modéré entraînent dans la définition des logements sociaux à l'exclusion des foyers de jeunes travailleurs.

De même, ne sont plus intégrés dans le décompte des logements sociaux les logements locatifs ayant bénéficié de prêts spéciaux du Crédit foncier de France faisant partie d'un ensemble de plus de 2.000 unités.

Enfin, la nouvelle rédaction de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation ne prévoit plus de majoration du nombre de logements et l'article L.302-5-1, qui détaillait le principe de cette majoration, est supprimé.

Cet article, résultant de l'article 43 de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative au Pacte de relance pour la ville, tirait les conséquences techniques de la réforme de la définition des logements sociaux retenue par la loi n° 96-241 du 26 mars 1996 pour le calcul de la dotation globale de fonctionnement des communes. Il avait été estimé que ces nouvelles modalités de décompte réduisaient mécaniquement de 15 % en moyenne le nombre des logements sociaux par rapport au mode de calcul précédent -voire de 40 % dans certains cas-, ce qui imposait aux communes concernées de réviser le programme local de l'habitat et l'engagement triennal à peine moins d'un an après leur adoption.

Pour neutraliser les effets du nouveau décompte, l'article 43 de la loi du 26 mars 1996 :

- tenait compte, à l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation des logements sociaux en accession à la propriété définis par décret en Conseil d'Etat ; l'article R.302-27 du code de la construction et de l'habitation énumère les logements sociaux occupés par leurs propriétaires et financés par un prêt aidé à l'accession à la propriété (PAP), ainsi que ceux financés par un prêt à taux zéro ;

– instaurait , à l'article L.302-5-1 du code de la construction et de l'habitation, une majoration égale à la différence entre le nombre de logements sociaux dénombrés en 1994 sur la base de l'ancien code des communes et celui résultant des nouvelles règles fixées par la loi du 26 mars 1996 et codifiées à l'article L.2334-17 du code général des collectivités territoriales.

● L'Assemblée nationale a modifié les deux critères retenus pour définir le champ d'application de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation.

– S'agissant du périmètre géographique, elle réintroduit le seuil de 3.500 habitants pour les communes situées hors de la région d'Ile-de-France, que le projet de loi n'avait pas cru devoir maintenir.

Sont également exclues « les communes comprises dans une agglomération dont le nombre d'habitants a décru entre les deux derniers recensements de population » dès lors qu'elles appartiennent à un établissement de coopération intercommunale ayant la compétence en matière de logement.

- S'agissant des catégories de logements sociaux à retenir pour le décompte, l'Assemblée nationale exclut les logements appartenant aux organismes d'HLM et financés avec des prêts locatifs intermédiaires (PLI). En revanche, sont introduits les logements locatifs sociaux appartenant à d'autres bailleurs et ayant fait l'objet d'un concours financier de l'Etat pour être mis à disposition des personnes défavorisées, les logements améliorés avec le concours de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat et faisant l'objet d'un conventionnement, les places en centres d'hébergement et de réinsertion sociale, les centres d'hébergement d'urgence ainsi que les foyers de jeunes travailleurs et les foyers de travailleurs migrants.

● Votre Commission des Affaires économiques vous propose un dispositif qui repose sur deux principes, qu'elle juge essentiels, et qui ne remettent pas en cause l'objectif de mixité sociale défendu par ce texte. Ainsi, tout en s'accordant sur un objectif affiché de 20 % de logements sociaux à atteindre à moyen terme, votre commission entend souligner qu'au-delà de cet affichage, le dispositif retenu n'est pas pertinent pour mettre en œuvre une réelle mixité sociale au niveau local, car il ne tient pas compte de l'existant ou des spécificités du tissu urbain.

– Votre commission vous propose donc **un amendement rédigeant le premier alinéa de l'article L.302-5 afin de privilégier les périmètres existants en matière d'intercommunalité**, dès lors que les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) mis en place sont compétents en matière de politique de l'habitat. A défaut, il sera fait application du périmètre de l'aire urbaine au sens de l'INSEE.

Au sein de ces EPCI, le principe général en matière de logement social reste fixé à 20 % mais il convient de tenir compte :

– de la baisse démographique enregistrée par certains d'entre eux qui se traduit par une moindre pression en matière de construction et d'urbanisme. Votre commission partage totalement sur ce point la proposition de l'Assemblée nationale ;

– de la surreprésentation de logements sociaux dans certaines structures intercommunales prise en compte au niveau de l'EPCI. Il s'agit alors de ne pas imposer d'obligations supplémentaires à l'ensemble des communes membres dès lors que le seuil de 20 % de logements sociaux serait atteint au niveau de l'EPCI ;

– S'agissant de la définition des logements sociaux à prendre en compte, **votre commission vous propose un amendement tendant à intégrer les logements construits en accession sociale à la propriété**. Elle récuse, ainsi, avec la plus grande fermeté la vision réductrice du parcours résidentiel traduite par le projet de loi, qui refuse toute liberté de choix aux personnes défavorisées puisque celles-ci ne pourraient prétendre qu'à un logement locatif social. Votre commission vous propose donc d'intégrer dans la liste des logements sociaux à prendre en compte, les logements acquis et occupés par leur propriétaire grâce à l'obtention d'un prêt à l'accession sociale (PAS). Ce prêt, créé en 1993, est un prêt conventionné spécifique, garanti par le fonds de garantie de l'accession sociale à la propriété (FGAS) et réservé à des ménages ne dépassant pas des plafonds de ressources déterminés en fonction de la composition du ménage, du nombre d'actifs et du lieu d'implantation du logement, présentés dans le tableau ci-après :

Nombre de personnes composant le ménage	Nombre d'actifs du ménage	Ile-de-France	Zone II (1) hors Ile-de-France	Zone III (1)
1	-	94 978	75 878	66 238
2	Un actif au moins	112 430	89 492	78 120
	Plus d'un actif	139 410	110 975	96 874
3	Un actif au moins	135 364	107 640	93 962
	Plus d'un actif	167 423	133 460	116 504
4	Un actif au moins	157 665	125 767	109 786
	Plus d'un actif	195 495	155 922	136 109

(1) Telle que définie par l'arrêté du 17 mars 1978 modifié relatif au classement par zones géographiques ;

Zone II : agglomération et communautés urbaines de plus de 100.000 habitants ;

Zone III : le reste du territoire national.

(Source : DGUHC)

Les plafonds de ressources retenus suffisent à démontrer le caractère social des opérations d'acquisition réalisées grâce à ces prêts. A ce jour, 116.614 PAS ont été distribués et le rythme annuel de production est d'environ 23.000 depuis 1996.

En revanche, votre commission ne vous propose pas de prendre en compte les opérations d'accession financées par les prêts à taux zéro. Ce prêt, créé par le décret n° 95-1064 du 29 septembre 1995, qui constitue une aide de l'Etat sous forme d'avance remboursable sans intérêt est également versée sous condition de ressources. Mais comme le montre le tableau ci-dessous, les niveaux de ressources sont beaucoup plus élevés, ce qui ne permet pas de considérer que seul le segment social de l'accession à la propriété est concerné par le prêt à taux zéro.

**PLAFOND DE RESSOURCES ANNUELLES
(R.317-3 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION DU PRÊT À 0 %)
(en francs)**

	Nombre de personnes du ménage				
	1	2	3	4	5 et plus
Ile de France	145 000	186 400	207 100	227 800	248 500
Province	142 300	165 700	186 400	207 100	227 800

(Source : DGUHC)

Il est précisé que ces logements acquis en accession-sociale seront comptabilisés pendant les dix années suivant leur acquisition, car on peut ensuite admettre que le profil des occupants a changé et que le logement a perdu son caractère social.

Outre cette modification, que votre commission juge fondamentale sur le plan des principes, **les quatre amendements présentés par votre commission** sur l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation vous proposent une précision rédactionnelle importante permettant de tenir compte, dans les départements d'outre-mer, du patrimoine des organismes d'HLM, une mention visant l'établissement public de gestion immobilière du Pas-de-Calais et une rédaction regroupant l'ensemble des logements d'insertion, intermédiaire ou d'urgence, à la fin de l'énumération.

Article L.302-5-1 (*nouveau*) du code de la construction et de l'habitation

Etablissement d'un inventaire contradictoire des logements sociaux

L'Assemblée nationale a adopté, sur proposition du Gouvernement, un article additionnel précisant la méthode de comptage des logements sociaux, assortie d'une procédure contradictoire entre le préfet et le maire, permettant, in fine, au préfet, de notifier à la commune le nombre de logements sociaux retenus. L'obligation faite aux bailleurs sociaux de communiquer un recensement exact de leurs logements est assortie d'une amende de 10.000 francs.

Votre commission reconnaît l'intérêt d'un tel dispositif qui, au-delà de la première année, aura simplement besoin d'être actualisé.

Elle vous propose d'adopter cinq amendements précisant le contenu de cet inventaire, afin que les communes soient effectivement en mesure de vérifier l'exactitude de l'inventaire transmis par le préfet, et aménageant le calendrier retenu afin que la commune dispose de deux mois et non pas d'un mois pour répondre et présenter ses observations.

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

Calcul du prélèvement annuel et affectation

● Le nouvel article L.302-6 du code de la construction et de l'habitation met fin au dispositif alternatif -en vigueur depuis le 1^{er} janvier 1995- prévu pour les communes afin de leur permettre d'acquérir ou de réaliser des logements sociaux. Pour remplir leurs obligations, les communes pouvaient engager des actions foncières ou immobilières adéquates ou choisir de verser une contribution financière.

L'article 25 du projet de loi institue un prélèvement annuel sur les recettes des communes ayant moins de 20 % de logements sociaux, qui sera maintenu tant que la commune n'aura pas atteint ce seuil des 20 %.

Néanmoins, le premier alinéa de l'article L.302-6 du code de la construction et de l'habitation ne soumet pas à ce prélèvement les communes bénéficiant de la dotation de solidarité urbaine et sur le territoire desquelles on recense déjà 15 % de logements sociaux.

Le deuxième alinéa de l'article précise le mode de calcul du prélèvement, qui est égal à 1.000 francs multiplié par le nombre de logements sociaux manquants pour atteindre le seuil de 20 % défini à l'article L.302-5 et décomptés au 1^{er} janvier de l'année précédente

Il précise enfin que le montant total du prélèvement ne peut excéder 5 % du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune constatées dans le compte administratif du pénultième exercice budgétaire de la commune.

Ce mode de calcul diffère profondément du dispositif actuel prévu à l'article L.302-7 du code de la construction et de l'habitation , qui fixe le montant de la contribution annuelle à 1 % de la valeur locative des immeubles retenue pour le calcul de la taxe foncière sur les propriétés bâties et non bâties de la commune. Cette contribution, d'un montant forfaitaire, ne tient pas compte du pourcentage de logements sociaux recensés sur la commune.

S'agissant du nouveau prélèvement institué par l'article 25 du projet de loi, dont le montant dépend très directement du nombre de logements sociaux manquants, le troisième alinéa de l'article L.302-6 du code de la construction et de l'habitation tient cependant compte, pour son calcul, des actions engagées par les communes en vue de la réalisation de logements sociaux. Viennent ainsi en déduction du prélèvement les dépenses correspondant aux subventions foncières accordées pour réaliser des

logements sociaux ainsi que les moins-values résultant de la différence entre le prix de cession de terrains en vue de la réalisation des logements sociaux et la valeur vénale de ces terrains estimée par le service du domaine.

L'alinéa suivant organise les modalités de paiement du prélèvement dû par les communes. Celui-ci sera imputé sur le montant du produit des taxes foncières sur les propriétés bâties et non bâties, de la taxe d'habitation et de la taxe professionnelle inscrit au budget de la commune. Dans la pratique, il devrait être prélevé mensuellement, puisqu'il est prévu de le déduire du montant des attributions mensuelles correspondant au douzième des taxes et impositions perçues pour le compte des communes.

L'article L.302-6 du code de la construction et de l'habitation définit ensuite les modalités d'affectation de ce prélèvement en distinguant trois cas de figure :

– la commune appartient à une communauté urbaine, à une communauté d'agglomération ou à une communauté de communes, celle-ci étant compétente pour effectuer des réserves foncières pour réaliser des logements sociaux et étant dotée d'un plan local d'habitat. Dans ce cas, le montant du prélèvement perçu sur les communes est versé à la communauté, qui les affecte à des acquisitions foncières et immobilières en vue de réaliser des logements locatifs sociaux ou des opérations de restructuration urbaine ;

– la commune n'appartient pas à un EPCI compétent en matière de réserves foncières et d'habitat mais elle est membre d'un établissement public foncier créé en application de l'article L.324-1 du code de l'urbanisme. Cet établissement public local à caractère industriel et commercial à vocation unique est compétent pour réaliser pour le compte de ses membres ou de l'Etat, toute acquisition foncière et immobilière en vue de la constitution de réserves foncières. Le produit du prélèvement est alors versé à cet établissement ;

– lorsqu'il n'existe pas non plus d'établissement public foncier, le produit du prélèvement est alors versé à un fonds d'aménagement urbain compétent pour mener des actions foncières et immobilières pour la réalisation de logements sociaux.

● L'Assemblée nationale a adopté plusieurs dispositions d'inégale importance qui ne remettent pas en cause l'esprit du dispositif, mais le renforcent sur certains points.

Elle a prévu, malgré l'avis défavorable du Gouvernement, que pourrait être déduite du montant du prélèvement une somme calculée au

prorata du nombre de logements ayant reçu un avis favorable des services de l'Etat, mais n'ayant pas encore fait l'objet du financement correspondant.

Elle a ensuite adopté un amendement de la commission de la production et des échanges et du groupe communiste modulant, pour les communes disposant de ressources financières élevées, la progressivité de la pénalité en fonction du potentiel fiscal. Le seuil retenu pour appliquer cette modulation est un potentiel fiscal supérieur à 5.000 francs par habitant, seuil qui sera actualisé chaque année en fonction du taux moyen de progression du potentiel fiscal par habitant de l'ensemble des communes de plus de 1.500 habitants.

Enfin, dans un souci de simplification administrative, il est prévu de ne pas effectuer de prélèvement si celui-ci est inférieur à 25.000 francs. Selon les explications fournies en séance publique, cela concernerait dix neuf communes pour une somme totale de 209.000 francs.

L'Assemblée nationale a ensuite pris en compte les dépenses de viabilisation des terrains affectés à la réalisation de logements sociaux comme pouvant venir en déduction du prélèvement mis à la charge des communes.

Elle a enfin précisé que, dans le cadre de l'intercommunalité, ce prélèvement pourrait être affecté à la réalisation de logements sociaux, mais également au financement d'opérations de restructuration urbaine menées dans les quartiers inscrits en contrat de ville ou situés en zones urbaines sensibles.

● Votre commission, sur le plan formel, vous propose **d'inverser l'ordre des articles L.302-6 et L.302-7 du code de la construction et de l'habitation, considérant qu'il est plus logique de préciser d'abord la définition des objectifs et les modalités de réalisation de logements sociaux par les communes, avant d'inscrire dans le code le principe et les règles de calcul du prélèvement** que doivent verser les communes qui n'ont pas atteint leur objectif en matière de logements sociaux.

Sur le fond, l'amendement qu'elle vous propose d'adopter, précise que la mise en œuvre de l'objectif de 20% doit s'appuyer sur le diagnostic et les orientations arrêtées dans le cadre du schéma de cohérence territoriale, du plan d'aménagement et d'urbanisation des sols et du programme local de l'habitat. Il fixe également le principe d'une convention passée avec l'Etat, après avis du conseil départemental de l'habitat, pour fixer un objectif de réalisation de logements sociaux.

Cette convention peut être conclue par un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre compétent en matière de

programme local de l'habitat (compétence obligatoire des communautés urbaines et des communautés d'agglomération) et elle est « encadrée » selon les règles envisagées par le projet de loi.

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

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

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

Obligations de réalisation de logements sociaux

- L'article L.302-7 du code de la construction et de l'habitation rappelle le principe général qui fixe à chaque commune un objectif de réalisation de logements sociaux lui permettant d'atteindre le seuil de 20 % du total des résidences principales.

Néanmoins, il assortit ce principe d'une procédure dérogatoire mise en œuvre dans le cadre de l'intercommunalité, à la condition de respecter un objectif minimum de réalisation de logements sociaux.

Le deuxième alinéa de l'article L.302-7 précise que si une commune appartient à une structure intercommunale compétente en matière de programme local de l'habitat (PLH), c'est ce dernier qui fixe l'objectif de réalisation de logements locatifs sociaux de ladite commune. Cet objectif est fixé par périodes triennales.

L'objectif doit alors permettre d'augmenter le nombre de logements locatifs sociaux par rapport au nombre de résidences principales, sans nécessairement atteindre le seuil de 20 % dans chacune des communes concernées.

Pour une meilleure répartition spatiale et compte tenu des circonstances locales, le PLH peut ainsi décider d'implanter des logements sociaux dans une commune de moins de 3.500 habitants -ou 1.500 habitants s'il s'agit de l'Ile-de-France-, membre de la communauté. Dans certains cas, l'implantation des logements sociaux manquants pourra se faire dans une commune qui en recense plus de 20 %.

Mais, globalement, l'objectif de réalisation de logements locatifs sociaux comptabilisé au niveau de l'ensemble des communes ne peut être inférieur à la somme théorique des logements locatifs sociaux à construire pour que chaque commune soumise au prélèvement prévu à l'article L.302-6 du code de la construction et de l'habitation atteigne le seuil de 20 % du total des résidences principales. Cette obligation subsiste même si, au niveau de l'agglomération, le taux de 20 % de logements sociaux est atteint.

L'article L.302-7 précise que si, dans le délai d'un an, à compter de la publication de la loi, le programme local de l'habitat n'est pas approuvé, la commune est tenue de définir seule son objectif de réalisation de logements locatifs sociaux pour parvenir au seuil de 20 % sur son propre territoire.

Enfin, l'article L.302-7 du code de la construction et de l'habitation calcule l'objectif de logements à construire pour chaque période triennale sur la différence entre l'objectif de 20 % de logements à atteindre et le stock de logements sociaux recensés sur le territoire de la commune. L'objectif de réalisation sur trois ans ne peut être inférieur à 15 % du nombre de logements manquants, ce qui permet d'atteindre l'objectif final en vingt ans.

Ce dispositif diffère profondément des règles en vigueur en matière d'obligation de construction de logements sociaux fixée par l'article L.302-8 du code de la construction et de l'habitation.

Tout d'abord, il faut rappeler qu'actuellement l'obligation de construire constitue une solution alternative, permettant ainsi aux communes de ne pas verser de contribution, alors que, dans le projet de loi l'obligation de réaliser des logements locatifs sociaux s'ajoute au mécanisme du prélèvement.

Actuellement, l'obligation de réalisation prend en compte non seulement les logements sociaux commencés, mais également les actions foncières et acquisitions immobilières nécessaires à la réalisation de logements sociaux.

L'objectif minimum de réalisation est fixé à 1 % du nombre de résidences principales et à 9 % du nombre de logements construits sur la commune au cours des dix dernières années précédant l'engagement de construire.

Le calcul du nombre de logements à construire se fait actuellement sur la base des flux des constructions alors que le projet de loi détermine le nombre de logements à construire en fonction du stock de logements existants sans tenir compte des flux de construction annuels qui peuvent varier considérablement d'une commune à l'autre.

Le nouveau dispositif est également beaucoup plus restrictif sur le type de logements pouvant être réalisé, puisqu'il ne retient que le logement locatif social, à l'exclusion de tout autre produit.

On peut rappeler que depuis la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996, les communes pouvaient réaliser des logements locatifs ou en accession à la propriété ; elles pouvaient également inclure des logements améliorés avec le concours de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat et faisant l'objet d'un conventionnement ouvrant droit à l'aide personnelle au logement ou encore les logements faisant l'objet d'un bail à réhabilitation signé avec un organisme HLM, une société d'économie mixte ou une collectivité territoriale.

Enfin, la combinaison des articles L.302-7 et L.302-6 laisse entendre que, dans le cas où le PLH décide de ne pas porter -pour des raisons d'équilibre spatial dues au contexte local- à 20 % le taux de logements sociaux dans une commune soumise à cette obligation, celle-ci sera néanmoins tenue de verser le prélèvement annuel à la communauté, tant que le rattrapage ne sera pas effectué.

● L'Assemblée nationale a modifié ce dispositif sur plusieurs points, notamment en ce qui concerne la prise en compte du cas particulier des villes composées d'arrondissements.

Elle a d'abord inséré une dérogation supplémentaire, s'agissant de la mise en œuvre de l'ensemble de l'article 25, relative aux communes dont une large partie du territoire est inconstructible du fait de l'existence d'un plan d'exposition au bruit ou d'une servitude limitant ou interdisant de construire en raison de la présence d'installations classées « *pouvant présenter des risques très importants pour la santé ou la sécurité des populations voisines* ».

Elle a ajouté à la liste des EPCI compétents pour définir l'objectif de réalisation des logements sociaux, les communautés d'agglomérations nouvelles et les syndicats d'agglomération nouvelle. Mais, il convient de souligner que ces structures ne pourront pas être destinataires des contributions communales ce qui manque de cohérence.

En ce qui concerne la faculté offerte au PLH intercommunal de moduler la répartition des logements sociaux à construire sur l'ensemble du

périmètre de l'EPCI, l'Assemblée nationale a précisé que, néanmoins, chaque commune devait s'efforcer de se rapprocher du seuil de 20 %. Ceci réduit singulièrement la liberté de manoeuvre des instances de coopération intercommunale et traduit une défiance à leur encontre.

Il a également été précisé qu'une commune non soumise au prélèvement ne pouvait se voir imposer par l'EPCI, contre sa volonté, la réalisation de logements sociaux. Il s'agit soit de communes de moins de 1.500 habitants -ou moins de 3.500 habitants en région d'Ile-de-France- membres d'un EPCI ou d'une commune, sur le territoire de laquelle on recense déjà plus de 20 % de logements sociaux.

Une exception est ainsi apportée à la règle posée par l'article L.5211-57 du code général des collectivités territoriales, permettant de passer outre à l'accord d'une commune lorsqu'un projet ne concerne que celle-ci. Il faut alors que le conseil communautaire se prononce par un vote à la majorité des 2/3. Dans le cas de réalisation de logements sociaux, l'EPCI ne pourra pas aller à l'encontre de la volonté de la commune concernée.

S'agissant de l'obligation pour le programme local de l'habitat de fixer un échéancier de réalisation de logements sociaux par périodes triennales, l'Assemblée nationale a ajouté que le PLH devait définir un plan de revalorisation de l'habitat locatif social existant afin de préserver la mixité sociale, y compris dans les grands ensembles existants ; en outre, le délai fixé pour l'élaboration du plan local de l'habitat a été porté à dix-huit mois à compter de la publication de la loi.

Enfin, l'Assemblée nationale a inséré une disposition spécifique pour les communes de Paris, Lyon et Marseille en indiquant que, dans ces communes, le PLH doit assurer une répartition équilibrée de l'offre de logements sur l'ensemble des arrondissements.

- Votre commission vous propose, compte tenu de l'inversion du contenu des articles L.302-6 et L.302-7, **un amendement reprenant le dispositif du « prélèvement » auquel elle préfère substituer le terme « contribution »**, qui paraît plus convenir à une démarche qui s'inscrit résolument dans un cadre intercommunal, auquel les communes adhèrent librement.

Outre une **précision rédactionnelle sur l'année de référence à prendre en compte** pour le décompte des logements sociaux, votre commission vous propose de **supprimer la mention** ajoutée par l'Assemblée nationale **tendant à prendre en compte des logements sociaux acceptés par l'administration, mais n'ayant pas encore fait l'objet d'un financement**. Il

convient d'en rester à la seule prise en compte des dépenses effectivement réalisées par les communes pour la réalisation de logements sociaux, pour venir en déduction de la contribution.

Enfin, pour les communes ne relevant pas d'une structure intercommunale compétente en matière de logement, votre commission vous propose de ne retenir qu'une seule solution alternative, à savoir **le versement à un fonds d'aménagement urbain**. En effet, force est de reconnaître que l'établissement public foncier (EPF), dont la loi d'orientation pour la ville souhaitait faire un outil efficace pour les politiques de diversification de l'habitat est un échec. A ce jour, deux EPF ont été créés, dont un par simple transformation d'une structure existante.

Votre commission entend **privilégier le développement de l'intercommunalité** -à partir des structures mises en place par la loi n° 99-586 du 12 juillet 1999-, et par là même **participer réellement à la nécessaire simplification des procédures existantes**.

Il convient donc de ne pas conserver des dispositifs qui sont inopérants.

En revanche, s'agissant de la création du fonds d'aménagement urbain, il convient de s'assurer qu'il sera mis en place, lors de la prochaine loi de finances, sous forme d'un compte spécial du trésor. En application de l'article 18 de la loi organique n° 59-2 du 2 janvier 1959 portant loi organique sur les lois de finances, **seul le Gouvernement peut décider de la création d'un tel compte. Mais, le souhait de votre commission des affaires économiques serait que ce compte fasse intervenir un comité de gestion, composé notamment d'élus locaux représentant les communes et les EPCI compétentes et consulté sur les opérations financées par ce fonds.**

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

Sanctions en cas de non respect du programme local de l'habitat

Cet article fixe le principe d'un bilan à l'issue de chaque période triennale, établi par la collectivité ou l'établissement public de coopération intercommunale ayant élaboré le PLH. Ce bilan est communiqué au conseil départemental de l'habitat, et donc au préfet qui en est le président.

Si, au vu de ce bilan, il apparaît que les engagements en matière de construction de logements sociaux n'ont pas été tenus, le préfet, après avis du conseil départemental de l'habitat, prend un arrêté motivé constatant la carence de la commune.

On peut rappeler que le conseil départemental de l'habitat, aux termes de l'article R.362-2 du code de la construction et de l'habitation a vocation à émettre un avis sur « les programmes locaux de l'habitat et leur réalisation ». Il semble donc opportun que le préfet le consulte avant de statuer sur un constat de carence.

Le deuxième alinéa de l'article précise que la sanction prise à l'encontre de la collectivité concernée se traduit par la majoration de 100 % du prélèvement auquel était assujettie ladite collectivité. La taxe est ainsi portée à 2.000 francs par logement manquant pour atteindre le seuil des 20 % des logements sociaux, étant précisé que le prélèvement total ne peut excéder 10 % des dépenses réelles de fonctionnement de la commune constatées dans le compte administratif afférent au pénultième exercice.

Cette sanction diffère profondément du dispositif actuellement en vigueur, qui prévoit qu'« *au cas où la commune n'atteint pas ces objectifs au terme de la période considérée, elle est redevable pour les années écoulées de la contribution prévue à l'article L.302-7* ». Il n'y a donc pas majoration de la contribution, et, s'agissant de la procédure, le conseil départemental n'est pas destinataire du bilan de réalisation des logements sociaux.

● L'Assemblée nationale a adopté ce dispositif en le renforçant sur deux points :

– d'une part, et par cohérence avec le dispositif adopté à l'article L.302-6 du code de la construction et de l'habitation, elle a précisé que le prélèvement était doublé -et non pas seulement porté à 2.000 francs- pour tenir compte de la modulation introduite pour les communes dont le potentiel fiscal est supérieur à 5.000 francs ;

– d'autre part, elle a renforcé le mécanisme de sanction en prévoyant qu'aucun agrément de bureaux ne serait plus accordé aux communes ayant fait l'objet d'un arrêté de carence.

Cette disposition est inacceptable, car elle porte gravement atteinte à la liberté des communes. Elle pénalise les entreprises qui souhaitent s'implanter sur le territoire de la commune et en définitive les habitants de celle-ci qui pourraient y trouver un emploi. Indirectement, elle induit une

certaine forme de spécialisation spatiale, alors même que le projet de loi entend lutter contre cette forme d'urbanisme.

- Votre Commission des Affaires économiques vous propose d'adopter **trois amendements** qui, outre des modifications rédactionnelles, **prévoient dans le contenu même de la convention signée par l'EP CI, un mécanisme de sanctions gradué** qui s'appliquerait si la commune ne respecte pas les engagements fixés par la convention.

Article L.302-9 du code de la construction et de l'habitation

Pouvoir de substitution du représentant de l'Etat dans le département

- La nouvelle rédaction de l'article L.302-9 du code de la construction et de l'habitation introduit un dispositif coercitif supplémentaire en reconnaissant un pouvoir de substitution au représentant de l'Etat dans le département.

Outre la majoration du prélèvement prévu à l'article L.302-8 du code de l'habitat, le nouvel article L.302-9 ouvre la faculté pour le représentant de l'Etat dans le département de se substituer à la collectivité locale défaillante visée par l'arrêté préfectoral de carence.

Le représentant de l'Etat pourra ainsi -il s'agit d'une faculté et non d'une obligation- passer convention avec un organisme HLM pour réaliser des logements sociaux, soit en construction neuve, soit par voie d'acquisition-amélioration.

Dans ce cas, lorsque l'Etat verse une subvention foncière, une dépense égale est mise à la charge de la commune, qui vient s'ajouter au montant du prélèvement majoré. Cette disposition paraît également largement porter atteinte au principe de libre administration des communes, car elle relève du pouvoir d'appréciation discrétionnaire du préfet, et qu'elle n'est soumise à aucun encadrement, à la différence de ce qui est prévu par l'article R.331-24 s'agissant de la prise en charge par une collectivité locale d'une fraction de la subvention foncière versée par l'Etat pour certaines opérations. La fraction prise en charge par les collectivités locales est limitée

en fonction des critères très précis limitant le montant de la subvention de l'Etat.

Tel n'est pas le cas du dispositif introduit par l'article L.302-9 du code de la construction et de l'habitation.

En outre, l'Assemblée nationale a rendu obligatoire l'intervention du préfet sans tenir compte des circonstances locales qui pouvaient amener celui-ci à différer l'adoption de mesures coercitives pour réaliser, contre la volonté de la commune, des logements sociaux.

Pour toutes ces raisons, votre commission vous propose de supprimer cet article L.302-9.

Article L.302-10 du code de la construction et de l'habitation

Décret d'application

L'article L.302-10 du code de la construction et de l'habitation reprend des dispositions inscrites jusque là dans l'article L.302-9 du code de la construction et de l'habitation, renvoyant à un décret en Conseil d'Etat pour définir les conditions d'application du dispositif, notamment en ce qui concerne les départements d'outre-mer. A ce sujet, on peut regretter que l'étude d'impact ne fournisse aucun élément d'appréciation sur la mise en œuvre du dispositif dans les départements d'outre-mer.

L'article L.302-10 précise que ce décret précisera la nature des dépenses prises en compte et venant en déduction dans le calcul du prélèvement mis à la charge des communes n'atteignant pas le seuil de 20 % de logements sociaux.

Votre commission vous propose d'adopter cet article, sous réserve d'une suppression de conséquence avec le dispositif que votre commission vous a proposé à l'article L.302-6 du code de la construction et de l'habitation.

<p>Votre commission vous propose d'adopter l'article 25 ainsi modifié.</p>

Article 25 bis (nouveau)

Elaboration du PLH dans les communes de Paris, Lyon et Marseille

Cet article additionnel, issu d'un amendement présenté par M. Daniel Marcovitch, précise que dans les communes de Paris, Lyon et Marseille, les maires d'arrondissement son associés à l'élaboration du programme local de l'habitat.

A priori, votre commission n'est pas hostile à cette précision qui permet d'associer des élus locaux très impliqués dans la gestion du territoire de ces communes.

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

Article 25 ter (nouveau)

Composition des conférences intercommunales du logement

Cet article additionnel apporte une précision à l'article L.441-1-4 du code de la construction et de l'habitation, créé par la loi du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions instaurant les conférences intercommunales du logement. Celles-ci doivent être créées par les communes situées dans un bassin d'habitat dont le périmètre est délimité par le préfet, pour examiner la situation, au regard du logement, des personnes les plus défavorisées.

Cet article additionnel précise que ces conférences rassemblent également les représentants des EPCI concernés dès lors qu'ils sont compétents en matière de programme local de l'habitat.

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

Article 25 quater

Exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties

Cet article additionnel, qui résulte d'un amendement déposé par le groupe communiste, prévoit d'exonérer de façon définitive les immeubles des organismes d'habitation à loyer modéré, situés dans des communes où sont recensés plus de 35 % de logements sociaux, lorsque ces immeubles font l'objet d'une opération de réhabilitation et de requalification urbaine ou encore si ces immeubles sont intégrés dans un programme de développement de services de proximité.

Il s'agit de donner les moyens nécessaires aux organismes d'HLM pour mener à bien des opérations de réhabilitation ou de requalification dans des ensembles fortement dégradés. Parallèlement à la volonté de mieux répartir la construction de logements sociaux, il s'agit de trouver des moyens conséquents pour requalifier les territoires urbains déjà fortement dégradés.

Tout en partageant totalement le souci exprimé par les auteurs de l'amendement, votre commission s'inquiète de l'instauration d'un tel dispositif qui méconnaît le principe d'égalité devant l'impôt sans que les situations prises en compte justifient pleinement ce traitement différencié. En outre, la mise en œuvre du dispositif manque de précisions et risque d'être interprété différemment sur l'ensemble du territoire, car il n'existe pas de définition juridique précise d'un programme de développement de services de proximité et d'amélioration du cadre de vie.

Enfin, il lui paraît difficile de prévoir que cette exonération soit définitive, dès lors que l'immeuble aura été réhabilité. On sait qu'après de telles opérations, les organismes d'HLM peuvent augmenter les loyers des logements, et qu'au gré de la procédure d'attribution des ménages ayant des ressources plus importantes peuvent intégrer ces immeubles.

Votre commission vous demande de supprimer cet article.

Article 26

Compétences des communes et des établissements publics de coopération intercommunale en matière de logements sociaux

Cet article insère dans le code général des collectivités territoriales un chapitre spécifique, doté d'un article unique, et modifie plusieurs dispositions du même code pour renforcer le rôle des communes et des établissements publics de coopération intercommunale en matière de réalisation de logements sociaux. Il transpose dans ce code les nouvelles obligations prévues par l'article 25 du projet de loi. En particulier, il précise que les instances communautaires peuvent verser des aides financières au logement social, celles-ci provenant du prélèvement opéré sur les communes déficitaires en logements sociaux et versées aux établissements publics de coopération intercommunale.

Le paragraphe 1° de cet article introduit un chapitre nouveau doté d'un article unique s'insérant dans la partie du code général des collectivités territoriales relatives aux interventions des communes en matière économique et sociale, reprenant les obligations mises à la charge des communes et des établissements publics de coopération intercommunale en matière de réalisation de logements sociaux. Il impose ainsi aux communes et établissements publics de coopération intercommunale la réalisation de logements locatifs sociaux pour parvenir à la mixité sociale des villes et des quartiers. Cette terminologie reprend celle de l'article L.411 du code de la construction et de l'habitation visé par l'article 55 de la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions et définissant les missions des organismes HLM.

Il énumère les différentes actions qu'elles doivent mener :

- interventions en matière foncière ;
- actions ou opérations d'aménagement menées ou autorisées par elles, pour mettre en œuvre une politique locale de l'habitat ou un projet urbain en application de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme, modifié par l'article 13 du projet de loi ;

– octroi de subventions foncières.

Sur le fond, on peut seulement regretter le sens restrictif donné à la notion de mixité sociale qui ne vise que les villes et les quartiers alors que le code général des collectivités territoriales s'applique à l'ensemble des communes, y compris les communes rurales. Lors de l'examen au sénat de la loi du 29 juillet 1998 précitée, votre Commission des Affaires économiques avait d'ailleurs dénoncé ce parti pris.

Les paragraphes 2° et 3° modifient l'article L.5216-5 du code général des collectivités territoriales relatif aux compétences exercées de plein droit par les communautés d'agglomération en matière d'équilibre social de l'habitat sur le territoire communautaire. Il précise le type de compétences, en indiquant que :

– la communauté d'agglomération verse des aides financières pour le logement social d'intérêt communautaire et constitue des réserves foncières pour la mise en œuvre de la politique communautaire d'équilibre social de l'habitat ;

– pour ce faire, la communauté d'agglomération exerce le droit de préemption urbain dans les périmètres fixés par le conseil de la communauté. Cette faculté requiert l'accord de la ou des communes concernées.

Mais l'Assemblée nationale n'a pas souhaité que la communauté d'agglomérations soit automatiquement désignée pour être l'autorité de rattachement des organismes publics d'HLM présents sur le territoire. Elle a préféré que cette décision de rattachement soit prise sur demande concordante des organismes d'HLM et les collectivités locales concernées, comme cela est prévu par l'article 62 du projet de loi.

Le paragraphe 4° modifie, dans le même sens, l'article L.515-20 du code général des collectivités territoriales relatif aux compétences exercées de plein droit par les communautés urbaines en précisant que la communauté urbaine verse des aides financières pour le logement social communautaire.

De la même manière, l'Assemblée nationale n'a pas voulu imposer le rattachement d'office des organismes d'HLM à la communauté urbaine, laissant donc cette évolution se faire avec l'accord des organismes et collectivités territoriales concernées.

Votre commission vous propose d'adopter l'article 26 sans modification.

Article 26 bis

Mise à disposition de locaux par un organisme d'HLM

Cet article additionnel, résultant d'un amendement déposé par le Gouvernement, tend à favoriser les actions menées par les associations dans les quartiers relevant de la politique de la ville. Il s'agit de leur permettre de trouver des locaux, à des loyers raisonnables en autorisant les organismes d'HLM à leur mettre à disposition des locaux, moyennant le seul paiement des charges locatives correspondant à ces locaux.

En apportant cette précision au niveau législatif, il s'agit de reconnaître une pratique courante, mais qui se heurtait parfois aux réserves de l'administration fiscale locale.

<p>Votre commission vous propose d'adopter cet article sans modification.</p>

Article 26 ter

Allègement de fiscalité en zone urbaine sensible

Cet article additionnel, qui résulte également d'un amendement du Gouvernement cherche à soutenir le développement économique dans les zones urbaines sensibles en mettant en œuvre l'une des dispositions arrêtées lors du comité interministériel de la ville du 14 décembre dernier.

Il a été ainsi décidé de compenser les charges d'activité des petites et très petites entreprises dues à leur implantation dans ces quartiers en difficulté, par la création d'un fonds de soutien doté de 50 millions de francs dès cette année, et de 250 millions de francs à partir de 2001.

De plus, le comité interministériel a aussi proposé un allègement de fiscalité pour les entreprises de ces quartiers dont la surface dépasse 300 mètres carrés, soumises à la taxe d'aide au commerce et à l'artisanat. Le présent article a donc pour objet de leur offrir une franchise de 10.000 francs sur cet impôt.

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

Article 27

Modifications de conséquence dans le code de l'urbanisme

Cet article modifie plusieurs dispositions du code de l'urbanisme, qui sont la conséquence du dispositif prévu par l'article 25 du projet de loi relatif à l'obligation de construction de logements sociaux.

- Le premier paragraphe de l'article 27 du projet de loi modifie l'article L.213-1 du code de l'urbanisme qui traite des dispositions communes au droit de préemption urbain, aux zones d'aménagement différé et aux périmètres provisoires.

Selon le cinquième alinéa de cet article, l'exercice du droit de préemption ne peut s'exercer dans un certain nombre de cas limitativement énumérés, à savoir sur les immeubles appartenant aux organismes d'HLM, les immeubles faisant l'objet d'un contrat de vente d'immeuble à construire, sur les parts en actions de sociétés d'attribution cédées avant l'achèvement de l'immeuble, sur les immeubles cédés au locataire dans le cadre d'un contrat de crédit-bail immobilier, ainsi que sur les immeubles faisant l'objet d'une expropriation, pour cause d'utilité publique. Le dernier alinéa de l'article L.213-1 du code de l'urbanisme mentionne également, dans le cas des communes ayant moins de 20 % de logements sociaux, les immeubles dont l'aliénation est agréée par le représentant de l'Etat dans le département en vue d'accroître l'offre de logements sociaux. La commune ne peut donc pas

bloquer l'opération d'acquisition en vue de la réalisation de logements sociaux en faisant usage de son droit de préemption.

La nouvelle rédaction proposée intègre les modifications proposées par l'article 25 du projet de loi, en visant les communes n'ayant pas rempli leurs obligations et faisant l'objet d'un arrêté préfectoral constatant leur carence. Celles-ci ne peuvent pas faire usage de leur droit de préemption pour s'opposer à l'aliénation d'un immeuble dans le cadre d'une opération de réalisations de logements sociaux, ayant fait l'objet d'une convention signée entre le représentant de l'Etat dans le département et un organisme HLM.

- Le paragraphe II de l'article 27 complète la rédaction du quatrième alinéa de l'article L.421-2-1 du code de l'urbanisme édictant des règles spécifiques pour la délivrance du permis de construire.

Se plaçant dans la même hypothèse -une commune n'ayant pas rempli ses obligations en matière de logements sociaux et faisant l'objet d'un arrêté préfectoral de carence- cet article précise que pour la réalisation d'un immeuble décidé dans le cadre de la convention signée entre le représentant de l'Etat dans le département et l'organisme HLM, le permis de construire est délivré -au nom de l'Etat et non pas de la commune concernée.

Il complète ainsi la liste des réalisations pour lesquelles le permis de construire est déjà délivré par l'Etat, en particulier les constructions d'installations réalisées pour le compte de l'Etat, de la région ou du département, les ouvrages de production, de transport, de distribution et de stockage de l'énergie ainsi que ceux utilisant des matières radioactives, et les constructions ou installations réalisées dans le cadre d'opérations d'intérêt national.

Il convient de rappeler que l'avis du maire ou du président de l'établissement public compétent sera néanmoins sollicité.

- Le paragraphe III de l'article complète les dispositions de l'article L.510-1 du code de l'urbanisme relatif à l'instauration d'un agrément autorisant les implantations d'activités industrielles, commerciales, administratives ou techniques ne relevant pas de l'Etat.

Cet agrément est obligatoire pour toute installation envisagée en région d'Ile-de-France depuis le 1^{er} janvier 1995.

Le deuxième alinéa du paragraphe I de l'article L.510-1 précise que la décision d'agrément prend en compte les orientations de la politique d'aménagement et de développement du territoire et de la politique de la ville.

Il est proposé d'ajouter la prise en compte des orientations relatives au développement du logement social et de la mixité sociale.

Cet ajout permet ainsi de lier, plus particulièrement en Ile-de-France les décisions d'agrément de bureaux au respect par les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale de leurs obligations en matière de réalisations de logements sociaux.

Enfin, l'Assemblée nationale a adopté un paragraphe additionnel difficilement compréhensible et modifiant l'article L.510-1 du code de l'urbanisme. Il permet de supprimer par la loi des conventions portant engagement de constructions de logements, si les prévisions démographiques doivent être revues ou si la commune connaît un taux de chômage important. Il serait juridiquement plus convenable d'en rester aux dispositions de la convention sur son mode de révision.

- Votre commission vous ayant proposé de supprimer les dispositions prévoyant que le préfet puisse se substituer aux collectivités locales pour la réalisation de logements sociaux, elle vous propose de supprimer, en conséquence, cet article.

Votre commission vous demande de supprimer l'article 27.

Article 27 bis (nouveau)

(Article L.441-1-6 du code de la construction et de l'habitation)

**Représentants des associations de locataires
au sein de la conférence régionale du logement**

Cet article prévoit que dans la conférence régionale du logement mise en place pour la région d'Ile-de-France par la loi du 29 juillet 1998

d'orientation relative à la lutte contre les exclusions, il soit intégré des représentants des associations de locataires affiliées à une organisation siégeant à la commission nationale de concertation instituée par la loi du 23 décembre 1986.

Cette conférence est chargée d'élaborer un schéma d'orientation en vue d'harmoniser les politiques du logement social et il paraît tout à fait légitime que les associations de locataires participant à la commission nationale de concertation, y soient également représentés.

Néanmoins, il importe que cette représentation se calcule au niveau de la région et non au niveau de chaque département membre, afin d'éviter de trop augmenter le nombre de participant et d'alourdir le fonctionnement de cette structure.

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

Section 2

Dispositions relatives à la protection de l'acquéreur d'immeuble et au régime des copropriétés

Article 28

Délai de rétractation et interdiction d'un dépôt d'argent par les acquéreurs d'un bien immobilier d'habitation

TITRE VII

PROTECTION DE L'ACQUEREUR IMMOBILIER

Article L.271-1 du code de la construction et de l'habitation

Extension des possibilités de rétractation

L'article 28 étend le délai de rétractation de 7 jours offert aux bénéficiaires d'un avant-contrat tendant à l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, à l'acquéreur d'un logement ancien, que le vendeur soit marchand de biens ou non.

Article L.271-2 du code de la construction et de l'habitation

Interdiction d'un dépôt d'argent avant l'expiration d'un délai de rétractation

Ce nouvel article inséré dans le code de la construction et de l'habitation interdit que l'acquéreur verse, ou s'engage à verser, un quelconque dépôt, sous la peine d'une amende de 200.000 francs. Cette mesure vise notamment à mettre fin à la pratique de l'offre d'achat, où l'acquéreur verse un montant au vendeur, sans faire naître d'obligations pour celui-ci.

Article 271-3 (*nouveau*) du code de la construction et de l'habitation

Information sur la consistance des terrains à bâtir

Cet article offre à l'acquéreur une information sur les éléments de consistance d'un terrain à bâtir.

Article 271-4 (*nouveau*) du code de la construction et de l'habitation

Diagnostic technique du bâtiment et de ses équipements

Cet article rend obligatoire un diagnostic du bâtiment et de ses équipements en cas de mise en copropriété d'immeubles construits depuis plus de quinze ans.

Le paragraphe II tire les conséquences de la modification de l'article L.271-1 du code de la construction et de l'habitation, en abrogeant l'ancienne rédaction de cet article qui était issue de l'article 20 de la loi n° 89-1010 du 31 décembre 1989 relatif à la prévention et au règlement des difficultés liées au surendettement des particuliers et des familles.

Article L.1589 (*nouveau*) du code civil

Nullité des offres d'achat liées au versement d'une somme d'argent

Enfin, le paragraphe III de cet article achève le dispositif en insérant dans le code civil un article disposant que sont nulles les offres d'achat lorsqu'elles sont accompagnées de l'obligation de versement d'une somme d'argent.

La Commission des Affaires économiques ne vous propose pas d'amendement à cet article, dans l'attente des observations et propositions de la Commission des Lois, saisie pour avis.

Article 28 bis

(Article L.316-3-1 (*nouveau*) du code de l'urbanisme)

Précommercialisation de lots de lotissements

Cet article permet aux lotisseurs de consentir une promesse unilatérale de vente à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

Votre commission ne vous propose pas d'amendement à cet article, sous réserve des observations et propositions de la Commission des Lois, saisie pour avis.

Article 29

(article L.111-6-1 (*nouveau*) du code de la construction et de l'habitation)

**Interdiction de créer des logements de surface réduite
ou insuffisamment équipés**

Sous-section 2

Règles générales de division

Le paragraphe I de cet article propose de renforcer les conditions de division d'un immeuble en vue de créer des locaux à usage d'habitation et les conditions de division par appartement des immeubles de grande hauteur.

Le paragraphe II de cet article constitue une mesure de coordination, les dispositions de l'article premier de la loi n° 53-286 du 4 avril 1953 étant modifié par le paragraphe I de cet article.

Votre commission ne vous propose pas d'amendement à cet article, sous réserve des observations et propositions de la Commission des Lois, saisie pour avis.

Article 30

Plan comptable des copropriétés

Le paragraphe I de cet article du projet de loi insère trois articles nouveaux au sein de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant les statuts de la copropriété des immeubles bâtis.

Article 14-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965

Budget prévisionnel de la copropriété

Cet article prévoit que le syndicat des copropriétaires vote chaque année un budget prévisionnel. Les copropriétaires devront lui verser des provisions trimestrielles.

Article 14-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965

Dépenses de copropriété hors budget prévisionnel

Cet article prévoit, en application du précédent, que la liste des dépenses pour travaux qui ne serait pas comprise dans le budget prévisionnel du syndicat, sera établie par décret en Conseil d'Etat.

Article 14-3 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965

Plan comptable applicable aux copropriétés

Cet article prévoit que les comptes du syndicat, ainsi que ses annexes, devront respecter un plan comptable, dont le contenu sera fixé par décret. La présentation des comptes devra être accompagnée du bilan de l'exercice précédent, approuvé.

Les paragraphes II et III de l'article 30 du projet de loi proposent une nouvelle rédaction des articles 18 et 10 de la loi du 10 juillet 1965 précitée, notamment afin de tenir compte de l'existence d'annexes aux comptes du syndicat.

Enfin, le paragraphe IV de l'article 30 fait de l'ouverture d'un compte séparé propre à chaque syndicat une obligation légale sanctionnée par la nullité du mandat du syndic.

Votre commission ne vous propose pas d'amendement à cet article, dans l'attente des observations et propositions de la Commission des Lois, saisie pour avis.

Article 30 bis (nouveau)

Carnet d'entretien de l'immeuble

Cet article exige que les copropriétés soient désormais munies d'un carnet d'entretien de l'immeuble, tenu à jour par le syndic.

Votre commission ne vous propose pas d'amendement à cet article, dans l'attente des observations et propositions de la Commission des Lois, saisie pour avis.

Article 31

Fonctionnement des copropriétés

Cet article, qui comporte sept paragraphes, modifie trois articles de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, et en crée deux autres.

Article 10-1 (*nouveau*) de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965

Réparation du préjudice causé par les copropriétaires

Cet article permet au syndic d'imputer directement à un copropriétaire ayant causé un dommage les sommes correspondant à la réparation de ce préjudice.

Article 19-2 (*nouveau*) de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965

**Procédure accélérée de recouvrement
des impayés de charges de copropriété**

Cet article accélère les procédures de recouvrement des impayés de charges de copropriété.

L'article 31 précise également le délai dans lequel le notaire doit adresser au syndic l'avis de mutation d'un lot ; il assouplit les règles de majorité requises pour décider des modalités de réalisation et d'exécution des travaux prescrits par un arrêté d'insalubrité ou un arrêté de péril. Il ajoute de nouvelles rubriques concernant l'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires, d'une part, et l'adoption ou l'abandon par la copropriété du mode de gestion coopératif, d'autre part.

Article 28 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965

Retrait de bâtiments du syndicat initial

Après les dispositions venant clarifier et compléter le régime applicable en matière de scission des copropriétés figurant à l'article 28 de la loi du 10 juillet 1965, l'article 31 du projet de loi modifie les règles organisant la mise sous administration provisoire des copropriétés en difficulté.

Article 29-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965

**Nomination d'un administrateur provisoire
dans les copropriétés en difficulté**

Cet article permet au président du tribunal de grande instance de confier l'ensemble des pouvoirs du syndic à l'administrateur provisoire.

Article 29-4 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965

Retrait de bâtiments d'une copropriété en difficulté

Cet article permet au président du tribunal de grande instance de charge l'administrateur provisoire d'une copropriété en difficulté de prendre les mesures nécessaires au retrait d'un ou plusieurs bâtiments de la copropriété initiale pour constituer une propriété ou une copropriété séparée.

Article 29-5 (*nouveau*) de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965

Publicité des actes

L'ensemble des actes liés à la procédure de redressement de la copropriété dégradée sera porté à la connaissance de l'ensemble des copropriétaires et du procureur de la République. Ce dernier devra transmettre copie de l'ordonnance de nomination au préfet et au maire de la commune sur le territoire de laquelle se trouve l'immeuble.

Enfin, le projet de loi introduit un paragraphe additionnel pour inscrire dans la loi le régime juridique applicable aux unions, groupements ayant pour objet d'assurer la gestion et l'entretien d'équipements ou de services d'intérêt commun à ses membres, dont les règles de création et d'organisation relèvent aujourd'hui essentiellement du décret.

Votre commission ne vous propose pas d'amendement à cet article, dans l'attente des observations et propositions de la Commission des Lois, saisie pour avis.

Article 32

Interventions des organismes HLM dans les copropriétés en difficulté

Le présent article **élargit les modalités d'intervention des organismes d'HLM dans les copropriétés en difficulté, afin, selon les termes de l'étude d'impact, de « faciliter le portage immobilier provisoire de lots de copropriétaires en difficulté »**. Cette étude précise qu'« *afin de maintenir dans les lieux des occupants copropriétaires, dont le maintien dans leur statut de copropriétaire n'est pas souhaitable ni pour eux ni pour la communauté de vie que forment les copropriétaires, il leur est proposé de devenir locataires moyennant un rachat de leur logement par un organisme HLM, chargé de réhabiliter l'immeuble* ».

Cet élargissement ne concerne que les seules copropriétés où un plan de sauvegarde a été mis en place par le représentant de l'Etat dans le département selon une procédure qui est modifiée par le paragraphe III de cet article.

● Jusqu'à présent, et en application des articles L.421-1, L.422-2 et L.422-3 du code de la construction et de l'habitation, les organismes publics ou privés d'habitations à loyers modérés pouvaient « *gérer, en qualité d'administrateurs de biens, des logements situés dans des copropriétés connaissant des difficultés importantes de fonctionnement ou être syndics de ces copropriétés* ».

Le premier paragraphe de l'article 32 du projet de loi, en modifiant l'article L.421-1 du code de la construction et de l'habitation, autorise les offices publics d'aménagement et de construction à acquérir en vue de leur revente des lots dans des copropriétés en difficulté faisant l'objet d'un plan de sauvegarde, à y réaliser des travaux et à les louer provisoirement.

Par application du troisième alinéa de l'article L.421-4 du code de la construction et de l'habitation, les offices publics d'habitation à loyer modéré se voient reconnaître une compétence identique dans les mêmes conditions.

Pour définir les modalités d'exercice de cette nouvelle compétence, il est prévu un décret en Conseil d'Etat, qui pourra, notamment, déroger aux règles applicables aux habitations à loyer modéré. Selon les explications transmises à votre rapporteur, seront applicables aux logements acquis dans les conditions de l'article 32, les dispositions relatives aux plafonds de ressources et à la fixation des loyers, ainsi que celles relatives au maintien dans les lieux.

L'Assemblée nationale a limité les possibilités offertes aux organismes d'HLM s'agissant de la gestion de ces logements en leur imposant « *de les louer pour une période au moins égale à la période d'amortissement du bien acquis* ».

Votre commission considère que pour offrir le maximum d'efficacité à cette procédure du portage provisoire de logements par les organismes d'HLM, il convient de revenir au texte du projet de loi qui leur laisse plus de latitude sur les options de gestion à prendre, et les autorise, in fine, à revendre ces logements, éventuellement à leur propriétaire initial, revenu à meilleure fortune. Il convient de rappeler que cette procédure ne s'exercera que dans des copropriétés en difficulté faisant l'objet d'un plan de sauvegarde.

- Le paragraphe II de l'article 32 reconnaît également, dans les mêmes conditions cette nouvelle compétence, aux sociétés anonymes d'habitation à loyer modéré, en insérant une disposition identique à l'article L.422-2 du code de la construction et de l'habitation ainsi qu'aux sociétés anonymes coopératives de production d'habitation à loyer modéré, en modifiant dans les mêmes termes l'article L.422-3 du même code.

Votre commission vous propose d'adopter ce paragraphe, sous réserve d'une correction formelle tenant au décompte d'alinéas.

- Le paragraphe III de l'article 32 élargit le champ d'application et les modalités de mise en œuvre du plan de sauvegarde défini aux articles L.615-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

On peut rappeler que ce dispositif a été introduit par la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relatif à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville, et que ce plan de sauvegarde contient des mesures destinées à restaurer le cadre de vie des occupants d'un groupe d'immeubles ou d'un îlot immobilier à usage d'habitation.

Ce dispositif était jusque là réservé aux seuls immeubles situés, d'une part, dans les zones urbaines sensibles (ZUS) définies par la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire ou, d'autre part, dans le périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH).

La nouvelle rédaction du premier paragraphe de l'article L.615-1 généralise la faculté de mise en œuvre d'un plan de sauvegarde à tout groupe d'immeubles ou ensemble immobilier, en supprimant toute référence à une ZUS ou à une OPAH.

Sans modifier les règles de mise en œuvre de cette procédure -le représentant de l'Etat confiant à une commission de sauvegarde le soin d'élaborer le plan- **la nouvelle rédaction de l'article L.615-1 précise que le maire peut proposer au représentant de l'Etat de prendre une telle initiative.**

Le paragraphe IV de l'article 25 allonge la durée du plan de sauvegarde, fixée à l'article L.615-2 du code de la construction et de l'habitation en la portant de deux à cinq ans. Cet allongement devrait permettre de trouver des solutions dans le cas des grands ensembles immobiliers, ou pour les copropriétés très dégradées, mais il convient de souligner qu'il s'agit d'une durée maximum. Il reste tout à fait possible de

prévoir, quand cela est réalisable, la mise en œuvre d'un plan de sauvegarde sur deux ans.

Votre commission vous propose d'adopter l'article 32 ainsi modifié.

Article 33

(Article 6 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990
visant à la mise en œuvre du droit au logement)

Compétences du fonds de solidarité pour le logement (FSL)

Pour tenir compte de l'extension du champ d'application du mécanisme du plan de sauvegarde prévu à l'article 32, cet article **propose d'élargir le domaine d'intervention du Fonds de solidarité pour le logement (FSL)**.

On peut rappeler que le FSL a été créé par la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement.

L'objectif de la loi est de favoriser l'accès au logement des personnes défavorisées *« éprouvant des difficultés particulières en raison de l'inadaptation de leurs ressources ou des conditions d'existence »*.

La loi rend ainsi obligatoire l'élaboration d'un plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées élaboré et mis en œuvre par l'Etat et le département. **Ce plan institue notamment un fonds de solidarité pour le logement (FSL) dont le financement est assuré à parité par l'Etat et le Conseil général, puisque l'article 7 de la loi du 31 mai 1990 précise que la participation du département est au moins égale à celle de l'Etat.**

D'autres collectivités et organismes peuvent participer volontairement au financement du FSL. En pratique, les autres principaux contributeurs sont les caisses d'allocations familiales, les communes et les organismes d'HLM. Depuis 1998, les ASSEDIC sont également les premiers financeurs des FSL, en raison de la réforme des fonds sociaux de l'UNEDIC décidée en

juillet 1997, qui ne servent plus au versement d'aides directes aux ménages chômeurs en difficulté mais viennent abonder des dispositifs spécifiques, notamment les FSL pour les aides au logement.

La compétence initiale des FSL portait exclusivement sur les personnes en difficulté ayant du mal à se maintenir dans ou à avoir accès à un logement locatif, qu'il relève du parc public ou privé, à travers le versement de prêts et/ou de subventions en cas d'impayés de loyers, de prêts et/ou couvrant certaines dépenses d'installation dans un nouveau logement, des garanties de paiement du loyer et des charges locatives pendant une certaine durée.

Le FSL finance également la mise en œuvre des mesures d'accompagnement social lié au logement (ASLL) nécessaires à l'accès et au maintien dans un logement des ménages bénéficiant du plan départemental. Ces mesures d'ASLL concernent tous les ménages défavorisés le nécessitant, quel que soit leur statut d'occupation et qu'ils bénéficient ou non d'une aide financière du FSL.

Les FSL peuvent également garantir ou financer les associations assurant une fonction d'intermédiaire entre un bailleur et des personnes défavorisées.

La loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville a élargi les possibilités d'intervention des FSL en visant les propriétaires -occupants en difficulté habitant dans une zone urbaine sensible ou dans le périmètre d'une opération programmée de l'habitat telle que définie à l'article L.303-1 du code de l'habitation. Les aides du FSL peuvent porter sur le paiement des charges collectivités ou le remboursement d'emprunts contractés pour l'acquisition du logement.

Enfin, l'article 36 de la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 ouvre notamment les aides du FSL aux sous-locataires en difficulté, interdit toute restriction d'accès au FSL reposant sur une condition de résidence préalable dans le département et limite les critères d'éligibilité aux seuls critères portant sur les niveaux de ressources et l'importance et la nature des difficultés rencontrées.

Depuis 1990, les compétences des FSL n'ont donc cessé de s'accroître ce qui se traduit par une forte augmentation de leur dépenses. La dotation de l'Etat aux FSL est ainsi passée de 360 millions de francs en 1998 à 450 millions de francs en 1999 et 548 millions de francs pour 2000. Elle était de 150 millions de francs en 1991.

Les départements versent donc une dotation équivalente à celle de l'Etat, et compte tenu des dotations internes et des ressources, internes le total

des ressources des FSL est passé de 1,15 milliard de francs en 1993 à 1,8 milliard de francs en 1998.

Le projet de loi -de la même manière que la loi du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville- élargit les compétences du FSL pour les faire coïncider avec le champ d'application modifié par l'article 32 du projet de loi, du dispositif de plan de sauvegarde dans les copropriétés en difficulté.

Il est ainsi proposé que le FSL accorde des aides à tout propriétaire occupant un logement situé dans un immeuble soumis à un plan de sauvegarde pour lui permettre de faire face au paiement des charges locatives.

Par ailleurs, le dernier alinéa de l'article 6 de la loi du 31 mai 1990 prévoit la faculté pour le FSL d'aider les propriétaires occupants à rembourser leurs charges d'emprunts.

Cette extension répond à une logique évidente qui doit concourir du financement des plans de sauvegarde. **Il convient cependant de faire remarquer que, par le biais du principe du cofinancement à parité par le Conseil général, ceci représente une dépense supplémentaire à la charge des départements.**

On peut rappeler, pour mémoire, que cette disposition relative au cofinancement obligatoire du FSL avait fait l'objet d'un recours devant le Conseil constitutionnel de la part de membres de la Haute Assemblée qui soulignaient que le département allait devoir inscrire à son budget une dépense nouvelle « *sans pouvoir en maîtriser le montant* ».

Sur ce point, le Conseil constitutionnel a estimé¹ que le législateur pouvait définir les catégories de dépenses qui revêtent pour les collectivités territoriales un caractère obligatoire, sous réserve que ces obligations soient définies avec précision quant à leur objet et à leur portée, qu'elles ne méconnaissent pas le compétence propre des collectivités territoriales et qu'elle n'entravent pas la libre administration de celles-ci. Puis, il a considéré que, compte tenu du rôle qui incombe dans la mise en œuvre du plan départemental à des conventions auxquelles le département sera partie, le législateur n'avait pas porté atteinte au principe de libre administration des collectivités territoriales en prévoyant que la contribution du département au fonds de solidarité pour le logement serait au moins égale à celle de l'Etat.

Compte tenu du fait que l'extension obligatoire de la compétence du FSL ne porte que sur la prise en charge des charges locatives, et que l'aide pour le remboursement des emprunts reste une faculté que le FSL peut décider

¹ Décision n° 90-274 DC du 29 mai 1990, JO du 1^{er} juin 1990, page 6518.

ou non de mettre en place, on peut considérer que ce dispositif est conforme aux principes énoncés par le Conseil constitutionnel.

Votre commission vous propose d'adopter l'article 33 sans modification.

Articles 34

**Généralisation de l'exonération
des opérations de scission des copropriétés**

Cet article tend à exonérer du droit d'enregistrement ou de la taxe de publicité foncière les partages d'immeubles bâtis soumis à la loi du 10 juillet 1965.

Votre commission ne vous propose pas d'amendement à cet article, dans l'attente des observations et propositions de la Commission des Lois saisie, pour avis.

Article 34 bis

Validation législative d'exonérations fiscales et sociales en ZFU

La loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville a prévu diverses exonérations fiscales et sociales afin d'encourager l'implantation d'entreprises dans les zones franches urbaines et de faciliter la création d'emplois.

Par un arrêt du 31 mars 1999, le Conseil d'Etat a annulé le périmètre de la zone franche urbaine de Grigny, privant de fondement légal les exonérations qui avaient été accordées depuis la création de la ZFU.

Considérant qu'il était « *difficile de toucher au périmètre [de la ZFU] alors que nous sommes, en termes de couverture de population déjà au-delà des engagements pris par le précédent Gouvernement* »¹, le ministre délégué à la ville a jugé nécessaire de valider les exonérations annulées, tant en ce qui concerne les prélèvements fiscaux que les charges sociales.

Sans contester la nécessité de procéder à cette validation législative, votre commission des Affaires économiques s'étonne de ce que le Gouvernement y procède par un amendement, alors même qu'elle aurait parfaitement pu faire l'objet d'un article spécifique dans le projet de loi initial.

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

Article 34 ter

Modalités de mise en œuvre des exonérations de cotisations sociales dans les ZFU

Adopté, comme le précédent, à la suite du dépôt d'un amendement du Gouvernement, à l'Assemblée nationale, cet article tend à modifier le régime fiscal et les modalités de mise en œuvre des dispositions favorisant l'emploi dans les zones franches urbaines.

Son premier paragraphe tend à interdire à une entreprise qui aurait bénéficié d'une exonération prévue dans une ZFU de profiter d'une nouvelle exonération de taxe professionnelle si elle se délocalise dans une autre zone franche urbaine.

Son deuxième paragraphe tend à diminuer de 100 à 50 % l'exonération des charges sociales dans le cas où une entreprise transfère des

¹ JORF, Assemblée nationale, première séance du 16 mars 2000, page 2131.

emplois existants dans une ZFU. Il convient de noter que l'exonération des charges sociales à 100 % est maintenue pour la création nette d'emplois. Le texte précise toutefois que l'exonération n'est pas applicable aux embauches effectuées dans les douze mois suivant la date à laquelle l'employeur a procédé à un licenciement.

Ce paragraphe tend, en outre, à astreindre les employeurs à adresser à l'administration une déclaration des mouvements de main d'œuvre intervenus au cours de l'année précédente, ainsi que chaque embauche, faute de quoi l'exonération ne serait pas applicable. De la sorte, selon le ministre délégué à la ville, les services de l'Etat se doteront d'un « *véritable suivi statistique de ces mesures sur une base déclarative et sans instaurer un régime d'autorisation préalable* ».

Votre Commission des Affaires économiques rappelle que le Sénat avait, lors de l'examen du pacte de relance pour la ville, souhaité qu'un rapport circonstancié soit adressé au Parlement chaque année sur l'application de la loi n° 96-987 précitée.

Le troisième paragraphe de cet article prévoit que la durée d'activité relative aux emplois attribués aux habitants des zones franches urbaines ne pourra être inférieure à un niveau fixé par décret. En séance publique, le ministre délégué à la ville a prévu que ce niveau ne saurait être inférieur à 40 % du temps plein, afin d'assurer une totale protection sociale aux salariés concernés.

Le quatrième et dernier paragraphe étend enfin les dispositions relatives au transfert d'activités et à l'allègement des charges aux artisans et commerçants.

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

Article 34 quater(nouveau)

Individualisation des contrats de fourniture d'eau

L'Assemblée nationale a adopté cet article, résultant d'un amendement parlementaire, qui prévoit que les organismes prestataires en distribution d'eau ne puissent pas refuser de procéder à l'individualisation des contrats d'abonnement dès lors que la demande leur en a été faite par les gestionnaires de l'immeuble.

Il est certain que le comptage individuel et le paiement des factures proportionnellement à la consommation constituent le meilleur système de tarification de l'eau dans la mesure où il favorise la responsabilité directe des consommateurs sur leurs propres dépenses, induisant ainsi une meilleure gestion de la ressource en eau sur l'ensemble du territoire. En France, la totalité des logements individuels et la moitié des logements dans les immeubles collectifs bénéficient d'un tel système soit en tant qu'abonné au service de l'eau, soit via l'existence de compteurs divisionnaires permettant de répartir les charges d'eau froide en fonction de la consommation.

Tel qu'il est rédigé, cet article soulève certaines difficultés tant d'un point de vue juridique que sur le plan social qu'il convient d'exposer et qui appellent des réserves de la part de votre commission.

La mesure proposée par l'Assemblée nationale implique l'installation d'un système de comptage avec un ou plusieurs compteurs en fonction du nombre de colonnes montantes, ce qui n'est pas toujours possible dans les immeubles anciens, que chaque bénéficiaire souscrive un abonnement individuel au service de l'eau, et enfin que la responsabilité attachée à la propriété et à la gestion des installations collectives (réseau intérieur de l'immeuble) soit fixée entre la collectivité locale et le propriétaire de l'immeuble.

Tel qu'il est rédigé, le texte ne met pas suffisamment l'accent sur les conséquences économiques avec le coût des investissements nécessaires (compteurs et adaptation des réseaux intérieurs) et les coûts de fonctionnement induits et sur les conséquences juridiques avec la nécessité de fixer par convention entre les propriétaires de l'immeuble et les collectivités locales, le partage de responsabilité sur le réseau intérieur.

D'un strict point de vue social, cette mesure va alléger les charges des collectivités que l'organisme bailleur ou le syndicat de copropriété doit récupérer, mais elle ne règle pas le problème des locataires ou propriétaires, ayant des difficultés financières et qui seront plus exposés à des coupures d'eau. Or, les interventions du FSL en ce domaine ne sont pas adaptées et force est de convenir que la charte « solidarité-eau » signée en 1996 par le ministère du logement avec l'Association des maires de France, le syndicat professionnel des entreprises de service d'eau et d'assainissement, et enfin la Fédération nationale des collectivités concédantes et régies ne fonctionne pas correctement.

Il appartiendra, dans le cadre de la future loi d'orientation sur l'eau, d'aménager des dispositifs efficaces pour protéger ceux de nos concitoyens les plus défavorisés.

Votre commission vous propose d'adopter l'article 34 quater sans modification.

TITRE III

METTRE EN ŒUVRE UNE POLITIQUE DE DÉPLACEMENTS AU SERVICE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

Section 1

Dispositions relatives au plan de déplacements urbains

Article 35

Adaptation et mesures transitoires

L'article 35 du projet de loi propose de modifier l'article 28 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs, déjà modifié par l'article 14 de la loi n° 96-1236 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie.

Selon les dispositions en vigueur, le plan de déplacements urbains (PDU) définit les principes de **l'organisation des transports** de personnes et de marchandises, de la **circulation** et du **stationnement**, dans le **périmètre de transports urbains** et doit être compatible avec les orientations des schémas directeurs et des schémas de secteur, des directives territoriales

d'aménagement définies par le code de l'urbanisme, ainsi qu'avec le plan régional pour la qualité de l'air s'il existe.

Le PDU couvre l'ensemble du territoire compris à l'intérieur du périmètre et vise à assurer un équilibre durable entre les besoins en matière de mobilité et de facilité d'accès, d'une part, et la protection de l'environnement et de la santé, d'autre part.

Il a comme objectif un **usage coordonné** de tous les modes de déplacements, notamment par une **affectation appropriée** de la voirie, ainsi que la promotion des modes les **moins polluants** et les moins consommateurs d'énergie. Le texte ajoute que le PDU précise les mesures d'aménagement et d'exploitation à mettre en œuvre et est accompagné d'une étude des modalités de son financement et de la couverture des coûts d'exploitation des mesures qu'il contient.

La loi du 30 décembre 1996 a rendu obligatoire l'élaboration d'un plan de déplacements urbains dans les deux ans de son entrée en vigueur dans les périmètres de transports urbains inclus dans les agglomérations de plus de 100.000 habitants définies à l'article 3 de la loi sur l'air ou recoupant celles-ci.

Le paragraphe I (1°) de l'article 35 du projet de loi tire les conséquences de la création des schémas de cohérence territoriale dans le code de l'urbanisme. Les PDU devront être compatibles avec ces nouveaux schémas.

L'Assemblée nationale a adopté un amendement précisant que les mesures contenues dans le plan de déplacements urbains contribueront à renforcer la cohésion sociale et urbaine (paragraphe I, 1° bis).

Elle a, aussi, souhaité, dans un autre amendement, que le plan de déplacements urbains, qui précise les mesures d'aménagement et d'exploitation à mettre en œuvre, détermine également le calendrier des décisions et des réalisations qu'il s'agit d'organiser (paragraphe I, 1° ter).

Le 2° du premier paragraphe de l'article 35 dispose que le PDU n'aura d'obligation de compatibilité avec le schéma de cohérence territoriale qu'à compter de sa première révision, postérieure à la date d'entrée en vigueur de la réforme lorsqu'un schéma directeur ou un schéma de secteur a été approuvé avant cette échéance. Il tire, là encore, les conséquences du deuxième alinéa du nouvel article L.122-18 du code de l'urbanisme, aux termes duquel les schémas directeurs approuvés avant l'entrée en vigueur de la présente loi restent valides.

Les députés ont, ensuite, pris en compte la singularité de la région d'Île-de-France, dans laquelle le plan de déplacements urbains doit être

compatible avec les orientations du schéma directeur de la région d'Île-de-France prévu par l'article L.141-1 du code de l'urbanisme.

Le PDU de la région d'Île-de-France recouvrant le territoire de la région tout entière, il convenait de préciser que l'obligation de compatibilité avec les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur ne lui était pas applicable. Tel fut l'objet du dernier amendement adopté par l'Assemblée nationale à cet article (paragraphe II).

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

Article 35 bis

Mesures en faveur des personnes handicapées

Le premier alinéa de la loi n° 75-543 du 30 juin 1975 d'orientation en faveur des personnes handicapées dispose qu'afin de faciliter les déplacements des handicapés, des dispositions sont prises par voie réglementaire pour adapter les services de transport collectif ou pour aménager progressivement les normes de construction des véhicules de transport collectif, ainsi que les conditions d'accès à ces véhicules ou encore pour faciliter la création et le fonctionnement de services de transport spécialisés pour les handicapés ou, à défaut, l'utilisation des véhicules individuels.

L'Assemblée nationale a inséré après l'article 35 un article additionnel dont l'objet est de compléter ce texte par une référence au stationnement des véhicules individuels des personnes handicapées.

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

Article 36

Renforcement du contenu des plans de déplacements urbains

L'article 28-1 de la LOTI précise le contenu des plans de déplacements urbains qui portent actuellement sur :

- la diminution du trafic automobile ;
- le développement des transports collectifs et les moyens de déplacement économes et les moins polluants, notamment l'usage de la bicyclette et la marche à pied ;
- l'aménagement et l'exploitation du réseau principal de voirie d'agglomération, afin de rendre plus efficace son usage, notamment en l'affectant aux différents modes de transport et en favorisant la mise en œuvre d'actions d'information sur la circulation ;
- l'organisation du stationnement sur le domaine public, sur voirie et souterrain, en privilégiant les véhicules peu polluants ;
- le transport et la livraison des marchandises ;
- l'encouragement pour les entreprises et les collectivités publiques à favoriser le transport de leur personnel, notamment par l'utilisation des transports en commun et du covoiturage.

La nouvelle rédaction proposée par les auteurs du projet de loi pour le premier paragraphe de cet article tendait, dans un souci de recadrage, à faire référence, désormais, non plus au contenu des « orientations des plans de déplacements urbains » mais au contenu des « plans de déplacements urbains ».

L'Assemblée nationale a préféré faire figurer au début du texte une disposition soulignant l'importance de l'amélioration de la **sécurité des transports**, notamment en définissant un partage modal équilibré de la voirie par chacune des différentes catégories d'usagers et en mettant en place un **observatoire** des accidents impliquant un piéton ou un cycliste.

En second lieu, elle a souhaité indiquer que les PDU doivent englober des infrastructures routières nationales et départementales dans la réflexion pour un usage plus efficace du réseau de voirie.

Le texte adopté par les députés pour le paragraphe II de l'article 28-1 conforte le rôle des PDU pour l'organisation et la gestion du **stationnement** sur voirie et dans les parcs publics de stationnement.

Aux termes du nouveau texte, le PDU portera, en quatrième lieu, sur l'organisation du **stationnement** sur voirie et dans les parcs publics de stationnement, notamment les zones dans lesquelles la durée maximale de stationnement doit être réglementée, les zones de stationnement payant, les emplacements réservés aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, en application de l'article 52 de la loi du 30 juin 1975 d'orientation en faveur des personnes handicapées, la politique de tarification à établir, en relation avec la politique de l'usage de la voirie, en matière de stationnement sur voirie et en matière de parcs publics, la localisation des parcs de rabattement à proximité des gares ou aux entrées de villes.

A l'alinéa concernant le transport et la livraison des marchandises, le Gouvernement avait proposé un texte selon lequel le PDU porterait sur le transport et la livraison des marchandises, de façon à réduire les impacts sur la circulation et l'environnement. Il prévoit notamment la construction et l'aménagement de petites plates-formes de chargement et de déchargement de marchandises à proximité des aires commerciales.

L'Assemblée nationale a préféré adopter une rédaction quelque peu différente aux termes de laquelle le PDU portera sur le transport et la livraison des marchandises, tout **en rationalisant les conditions d'approvisionnement de l'agglomération** afin de maintenir les activités commerciales et artisanales. Il prévoira la mise en cohérence des **horaires de livraison** et des **poids et dimensions des véhicules de livraison** au sein du périmètre des transports urbains et prendra en compte les **besoins en surfaces** nécessaires au bon fonctionnement des livraisons afin notamment de limiter la congestion des voies et aires de stationnements.

Le PDU proposera enfin une réponse adaptée à **l'utilisation des infrastructures logistiques existantes**, notamment celles situées sur les voies de pénétration autres que routières et précise la localisation des futures, dans une perspective d'offre multimodale.

Les députés ont ensuite adopté un amendement tendant à compléter le 6° alinéa de l'article 28-1 et dont l'objet est d'inciter les entreprises à établir un plan de mobilité pour leur personnel.

L'Assemblée nationale a encore adopté un amendement complétant l'article par un 7° indiquant que les PDU devront favoriser la recherche d'une tarification et d'une billetterie intégrées pour l'ensemble des déplacements, incluant le stationnement en périphérie, favorisant l'utilisation des transports collectifs par les familles et les groupes.

A cet article, votre commission vous proposera tout d'abord un **amendement d'ordre rédactionnel** qui supprime la référence à l'article 52 de la loi du 30 juin 1975 d'orientation en faveur des personnes handicapées dans l'alinéa proposé pour l'article 28-1 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs et précisant que les plans de déplacements urbains porteront, au niveau de l'organisation du stationnement, sur les emplacements réservés aux personnes handicapées ou à mobilité réduite. Il n'est pas apparu pertinent qu'une disposition législative paraisse annoncée comme appliquant une autre disposition législative, surtout que cette dernière (la loi sur les handicapés) prévoit pour son application des dispositions réglementaires.

Au même article, la commission a adopté un deuxième **amendement supprimant la référence aux véhicules peu polluants** qu'il s'agirait de privilégier dans la disposition relative aux mesures des plans de déplacements urbains tendant à favoriser le stationnement des résidents.

En fait, **cette référence ne pourrait avoir que l'effet inverse de l'objectif recherché**, puisque ce sont évidemment les véhicules polluants dont il importe de limiter la circulation.

Enfin, la commission a adopté à l'article 36 un troisième amendement d'ordre rédactionnel dans l'alinéa qui vise l'organisation des conditions d'approvisionnement de l'agglomération.

<p>Votre commission vous demande d'adopter cet article ainsi amendé.</p>

Article 36 bis

(Article 28 de la loi n° 79-1193 du 27 décembre 1973)

Prise en compte des problèmes de déplacements dans les politiques d'urbanisme commercial

Après l'article 36, l'Assemblée nationale a adopté un amendement insérant un article additionnel qui vise à intégrer, dans la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, de nouveaux critères pour l'élaboration des décisions sur les projets d'installation de grandes surfaces.

Il s'agit :

- de l'impact global du projet sur les flux de voitures particulières et de véhicules de livraison ;
- de la qualité de la desserte en transport public ou avec des modes alternatifs ;
- des capacités d'accueil pour le chargement et le déchargement des marchandises.

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

Article 37

(Article 28-1 de la loi n° 79-1193 du 27 décembre 1973)

Stationnement public et privé

Après l'article 28-1 de la loi du 30 décembre 1982, le projet de loi propose d'insérer deux articles nouveaux.

Tout d'abord, un article 28-1-1, aux termes duquel les actes pris au titre du pouvoir de police du stationnement, ainsi que les actes relatifs à la gestion du domaine public routier devront être rendus compatibles avec les dispositions prévues au 4° de l'article 28-1 dans les délais prévus par le plan de déplacements urbains.

Le texte ajoute, dans un second alinéa, que ces actes pourront prescrire des obligations plus contraignantes en matière de stationnement sur voirie, notamment pour des motifs de sécurité publique ou en considération d'événements ou de travaux présentant un caractère temporaire.

Le texte proposé pour le nouvel article 28-1-2 de la LOTI se propose, en second lieu, de limiter les déplacements automobiles lors du trajet domicile-travail, d'une part, et s'agissant des déplacements de courte durée vers des zones desservies en transports publics réguliers, d'autre part.

Dans le premier cas, le PDU délimitera les périmètres dans lesquels la desserte par les transports publics permet de réduire ou supprimer les contraintes existantes, soit dans les plans locaux d'urbanisme, soit dans les plans de sauvegarde visés à l'article L.313-1 du code de l'urbanisme, conditionnant la délivrance d'un permis de construire des immeubles de bureaux à la réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux ou à l'intérieur desquels les documents d'urbanisme fixent un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à usage autre que l'habitation.

Dans le second cas, le nouvel article 28-1-2 devrait permettre au PDU de préciser les limites des obligations imposées par les documents d'urbanisme précités (plans locaux d'urbanisme, plans de sauvegarde et de mise en valeur) en matière de réalisation d'aires de stationnement, compte tenu de la desserte en transports publics réguliers et, le cas échéant, en tenant compte de la destination des bâtiments.

A cet article, la commission a adopté un **amendement de clarification rédactionnelle**.

<p>Votre commission vous demande d'adopter cet article ainsi amendé.</p>

Article 37 bis

(Article 28-2 de la loi n 82-1153 du 30 décembre 1982)

Compétences en matière de lancement de l'enquête publique

L'article 28-2 de la LOTI prévoit que le plan de déplacements urbains est élaboré ou révisé à l'initiative de l'autorité compétente pour l'organisation des transports urbains sur le territoire qu'il couvre.

Les services de l'Etat sont associés à son élaboration.

Les représentants des professions et des usagers des transports, les chambres de commerce et d'industrie et les associations agréées de protection de l'environnement sont consultés, à leur demande, sur le projet de plan.

Le projet de plan est arrêté par délibération de l'autorité organisatrice puis, dans un délai de trois mois, soumis pour avis aux conseils municipaux, généraux et régionaux intéressés, ainsi qu'aux préfets. L'avis qui n'est pas donné dans un délai de trois mois après transmission du projet de plan est réputé favorable.

Le projet, auquel sont annexés les avis des personnes publiques consultées, est ensuite soumis à enquête publique dans les conditions prévues par la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.

L'Assemblée nationale a inséré, après l'article 37, un article additionnel complétant l'article 28-2 de la LOTI afin de préciser que c'est le représentant légal de l'autorité organisatrice de transport qui lancera l'enquête publique relative au projet de plan de déplacement urbain.

A cet article, la commission a adopté un **amendement de clarification** soulignant que c'est à l'initiative de l'autorité organisatrice de transports qu'est diligentée l'enquête publique sur les plans de déplacements urbains dans les conditions prévues par la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.

Votre commission vous demande d'adopter cet article ainsi amendé.

Article 37 ter

(Article 28-2 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982)

Elaboration du plan de déplacements urbains par le préfet

Depuis la loi du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie, l'élaboration d'un PDU dans les périmètres de transports urbains inclus dans les agglomérations de plus de 100.000 habitants est obligatoire. A défaut d'approbation du plan avant le 30 juin 2000 (article 46 de la loi n° 99-533 du 25 juin 1999 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire), le préfet doit se substituer à l'autorité locale et procéder à son élaboration.

L'Assemblée nationale a souhaité prendre en compte les cas où les procédures d'enquêtes publiques sont déjà engagées.

Afin de ne pas entraîner ces dernières de nullité, elle a adopté, pour le cinquième alinéa de l'article 28-2 de la LOTI, une rédaction plus souple prévoyant que si, dans un délai de trois ans et demi à compter de la publication de la loi du 30 décembre 1996 précitée, le plan n'est pas approuvé, le préfet **pourra engager ou poursuivre** son élaboration selon les modalités prévues à l'article 28-2.

<p>Votre commission vous demande d'adopter cet article sans modification.</p>

Article 38

(Article 28-2-1 nouveau de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982)

Elaboration du schéma de cohérence territoriale et du plan de déplacements urbains par un même établissement public

L'objectif du nouvel article 28-2-1 de la LOTI, dont l'article 38 du projet de loi propose la création, est de permettre l'extension des compétences

de l'établissement public mentionné à l'article L122-4 du code de l'urbanisme tout en préservant les droits des autorités organisatrices de transports urbains.

Le texte adopté par l'Assemblée nationale dispose, ainsi, que la compétence de l'établissement public, mentionné à l'article L.122-4 du code de l'urbanisme pourra, s'il y a lieu, être élargie à l'élaboration d'un plan de déplacements urbains couvrant l'ensemble du périmètre de la compétence de cet établissement public, sous réserve que ce périmètre inclue la totalité du ou des périmètres de transport urbain qu'il recoupe.

Lorsque le plan de déplacements urbains sera élaboré par cet établissement public, les **autorités compétentes en matière de transport urbain** seront **associées** à cette élaboration et le projet de plan leur sera **soumis pour avis** dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 28-2.

Les mesures **d'aménagement** et **d'exploitation**, mentionnées à l'avant-dernière phrase du premier alinéa de l'article 28, seront adoptées **en accord avec les autorités compétentes** pour l'organisation des transports et mises en œuvre par elles.

Le texte ajoute que le plan approuvé selon ces modalités se substituera aux plans de déplacements urbains antérieurs.

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

Article 38 bis

(Article 28-2-2 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982)

Coordination

Après l'article 38, l'Assemblée nationale a adopté un article additionnel qui insère, à titre de coordination, un nouvel article 28-2-2 dans la LOTI.

Aux termes de ce texte, l'élaboration des plans de déplacements urbains non encore approuvés à la date de l'entrée en vigueur de la réforme se poursuivra suivant les modalités de la nouvelle loi, sans qu'il y ait lieu de renouveler les actes de la procédure d'élaboration intervenus dans les conditions prévues par la législation en vigueur.

La commission des Affaires économiques vous demande d'adopter cet article sans modification.

Article 39

(Article 7 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982)

Généralisation de l'organisation de services de transports à la demande

L'article 39 du projet de loi complète le paragraphe II de l'article 7 de la LOTI afin d'énoncer explicitement que les collectivités territoriales ou leurs groupements compétentes pour l'organisation des transports publics réguliers, auront la faculté d'organiser des services publics de « transport à la demande ».

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

Article 39 bis

(Article 30 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982)

Décentralisation des compétences

Après l'article 39, l'Assemblée nationale a adopté un article additionnel insérant un nouvel article 30-2 au sein de la LOTI afin de permettre aux autorités organisatrices de transport d'Ile-de-France de confier une partie de leurs compétences d'organisation à des autorités organisatrices de second rang pour des besoins de desserte de proximité par les transports publics.

En Ile-de-France, certaines villes, les syndicats d'agglomération nouvelle, des communautés, districts ou syndicats passent des conventions et organisent, dans la pratique, les services de transports publics sur leur territoire. Le nouveau texte permet au syndicat des transports d'Ile-de-France de leur déléguer une partie de l'organisation des transports sur leur territoire par une convention qui délimite les prérogatives de ces autorités organisatrices de second rang.

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

Article 40

(Article 46 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982)

Coordination

Le 1° de l'article 40 du projet de loi complète le premier alinéa de l'article 46 de la LOTI, qui précise actuellement que l'adaptation des dispositions des paragraphes II et III de l'article 7 et des chapitres II et III du titre II de la loi (transports urbains de personnes et transport routier non-urbain de personnes) fera l'objet de dispositions législatives spéciales.

Les chapitres du titre II de la loi d'orientation consacré aux transports urbains de personnes et au transport routier non-urbain de personnes, feront l'objet de dispositions législatives spéciales. Il indique aussi que le nouveau chapitre III du titre II relatif à la coopération entre les autorités organisatrices de transport, fera l'objet de mesures législatives spéciales pour l'adapter à la situation particulière de l'Ile-de-France, où le Syndicat des transports parisiens relève directement de l'Etat.

Le **paragraphe II** de l'article 40 modifie le second alinéa de l'article 46 de la LOTI qui concerne les articles de la loi d'orientation qui s'appliquent en région parisienne. Il s'agit ici de préciser que sont applicables en Ile-de-France les articles suivants de la LOTI :

– 27-1, créé par l'article 43 du projet de loi ;

- 28, modifié par l'article 35 du projet de loi ;
- 28-1, modifié par l'article 36 du projet de loi ;
- 28-1-1, modifié par l'article 37 du projet de loi ;
- 28-1-2, modifié par l'article 37 du projet de loi.

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

Article 40 bis

(Article L.2213-3 du code général des collectivités territoriales)

Arrêt des véhicules de marchandises

Après l'article 40, l'Assemblée nationale a adopté un article 40 bis, complétant le 3^e alinéa de l'article L.2213-3 du code général des collectivités territoriales afin de légaliser la notion d'emplacements réservés aux activités de livraison sur la voirie.

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

Article 40 ter

(article L.2333-87 du code général des collectivités territoriales)

Redevance de stationnement

A l'initiative du Gouvernement l'Assemblée nationale a inséré dans le chapitre III du titre III du livre III de la deuxième partie du code général des

collectivités territoriales, une section 12 intitulée : « Stationnement payant à durée limitée sur voirie », comprenant un article L.2333-87 qui précise que sans préjudice de l'application des dispositions relatives aux pouvoirs du préfet de police à Paris, le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du syndicat mixte compétents pour l'organisation des transports urbains, lorsqu'il y est autorisé par ses statuts, pourra établir sur des voies qu'il détermine une redevance de stationnement, compatible avec les dispositions du plan de déplacements urbains s'il existe.

Dans le cas où le domaine public concerné relève d'une autre collectivité, l'avis conforme de cette dernière sera requis hors agglomération.

Le texte ajoute que la délibération établira les tarifs applicables à chaque zone de stationnement payant et que le tarif pourra être modulé en fonction de la durée du stationnement et prévoir également une tranche gratuite pour une durée déterminée. Il énonce enfin que l'acte instituant la redevance pourra prévoir une tarification spécifique pour certaines catégories d'usagers et notamment les résidents.

Le Gouvernement a rappelé que le stationnement public, « levier » de la politique des déplacements urbains, permet d'agir sur la répartition modale des déplacements.

Il a relevé que les décisions en matière de stationnement reposaient aujourd'hui sur un morcellement de compétences.

Le dispositif proposé permet une harmonisation en autorisant le **transfert à un niveau intercommunal** des responsabilités en matière de tarification du stationnement sur voirie. A cet effet la mesure précise les missions de l'organe susceptible d'être transféré : fixation des niveaux de redevance de stationnement et détermination des voies concernées.

Le Gouvernement a encore fait valoir que ce transfert de compétence pourrait être opéré, le cas échéant, au profit des communautés urbaines, des communautés d'agglomérations, ainsi que de tous les établissements publics de coopération compétents en matière de transports urbains.

<p>Votre commission vous demande d'adopter cet article sans modification.</p>

Article 40 quater
(Article 5-1 de la loi n° 82-684 du 4 août 1982)

Remboursement par l'employeur des titres d'abonnement de transport

Après l'article 40, l'Assemblée nationale a adopté un troisième article additionnel insérant après l'article 5 de la loi n° 82-684 du 4 août 1982 relative à la participation des employeurs au financement des transports publics urbains, un article 5-1 qui dispose qu'en dehors de la zone de compétence de l'autorité organisatrice des transports parisiens, toute personne physique ou morale, publique ou privée, employant un ou plusieurs salariés, pourra prendre en charge tout ou partie du prix des titres d'abonnement souscrits par ses salariés pour leurs déplacements au moyen de transports publics de voyageurs entre leur résidence habituelle et leur lieu de travail.

Sous réserve de la prise en charge partielle du prix des titres de transport en région parisienne (article 5 de la loi du 4 août 1982 relative à la participation des employeurs au financement des transports publics urbains et décret du 26 juillet 1983 pour les collectivités locales de la région parisienne) les déplacements entre la résidence habituelle et le lieu de travail ne peuvent, actuellement, donner lieu à aucun remboursement direct.

Le texte adopté par l'Assemblée nationale permettrait de faire bénéficier la province d'une mesure qui resterait facultative.

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

Article 40 quinquies

**Participation des départements
à l'élaboration des plans de déplacements urbains**

Après l'article 40, l'Assemblée nationale a adopté un quatrième article additionnel qui complète le premier alinéa de l'article 28-2 de la LOTI afin de permettre aux départements, à la fois en tant qu'autorités

organisatrices de transport et en tant que gestionnaires d'un réseau routier, d'être associés à l'élaboration des plans de déplacements urbains.

Tout en approuvant la nouvelle disposition, votre commission vous proposera, dans un souci de clarification, une rédaction du premier alinéa de l'article 28-2 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs qui prend en compte la préoccupation exprimée par les auteurs de l'amendement.

Aux termes de la rédaction proposée, les services de l'Etat, de même que les départements, au titre de leur qualité d'autorités organisatrices de transport et de gestionnaires d'un réseau routier, seront associés à l'élaboration des plans de déplacements urbains.

Votre commission vous demande d'adopter cet article ainsi amendé.

Section 2

Dispositions relatives à la coopération entre autorités organisatrices de transports

Article 41

(Article 30-1 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982)

Création d'un syndicat mixte pour favoriser la desserte périurbaine

L'article 41 du projet de loi propose d'insérer dans la loi d'orientation du 30 décembre 1982 un nouveau chapitre III bis intitulé « *De la coopération entre les autorités organisatrices de transports* » et comportant un nouvel article 30-1 prévoyant la création de syndicats mixtes de transports associant la région et le département, une adhésion éventuelle d'une ou plusieurs autorités compétentes pour l'organisation des transports urbains étant aussi prévue.

L'article 4 de la loi du 30 décembre 1982 prévoit que les autorités organisatrices de transport coordonnent leurs actions à partir d'une analyse globale et prospective des besoins de déplacements et **harmonisent** leur politique dans les aires urbaines ainsi qu'au niveau régional.

Régions et départements constituent, rappelons-le, aux termes de l'article 29 de la LOTI, des autorités organisatrices compétentes en matière de transport routier non-urbain de personnes.

Le projet de loi initial proposait, à l'intérieur d'une **aire urbaine** d'au moins 50.000 habitants, dont une ou plusieurs communes centre compte plus de 15.000 habitants, de permettre à une région et un département de constituer un syndicat mixte de transports afin de coordonner les services qu'ils mettent en place dans ce secteur.

La rédaction adoptée par l'Assemblée nationale à cet article ne fait plus référence à « l'aire urbaine ». Elle énonce seulement que la région et le département pourront s'associer au sein d'un syndicat mixte de transport, auquel pourront également adhérer une ou plusieurs autorités compétentes pour l'organisation des transports urbains, afin de **coordonner** les services qu'ils organisent, mettre en place un **système d'information** à l'intention des usagers et rechercher la création d'une **tarification coordonnée** et de **titres de transport uniques ou unifiés**.

Le texte ajoute que le syndicat pourra organiser, en lieu et place de ses membres, des services publics réguliers ainsi que des services à la demande. Il aura la faculté d'assurer, en lieu et place de ses membres, la réalisation et la gestion d'équipements et d'infrastructures de transport.

Les dispositions qui régiront le syndicat mixte sont celles que prévoient les articles L.5721-2 et suivants du code général des collectivités territoriales.

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

Article additionnel après l'article 41

Conventions entre autorités organisatrices de transport

Après l'article 41, votre commission a inséré, dans un souci de cohérence, le dispositif qui figure à l'article 55 du projet de loi adopté par l'Assemblée nationale.

En coordination, il vous sera proposé plus loin de supprimer cet article 55, qui permet à une région ou à un département, en l'absence du syndicat mixte de transport prévu au nouvel article 30-1 de la LOTI, de passer une convention avec une autorité organisatrice de transports urbains en vue d'assurer la coordination des services de transport relevant de leurs compétences respectives.

Votre commission vous propose d'adopter cet article additionnel.

Article 42

(Article L.5722-7 du code général des collectivités territoriales)

Versement transport additionnel

L'article 42 du projet de loi porte sur le financement du nouveau syndicat mixte de transports. A cet effet, il propose, dans un nouvel article L.5722-7 du code général des collectivités territoriales, la création d'un « versement transport additionnel », assis et liquidé dans les conditions du versement destiné aux transports en commun, prévu par l'article L.2333-64 du code général des collectivités territoriales.

Le projet de loi initial prévoyait que ce « versement transport additionnel » ne pourrait être institué qu'à la condition que le syndicat mixte assure **l'ensemble des services publics réguliers s'inscrivant entièrement à l'intérieur du périmètre de l'aire urbaine.**

Le texte adopté par l'Assemblée nationale conditionne, quant à lui, la faculté de créer le syndicat au fait qu'il associe au moins la principale autorité compétente pour l'organisation des transports internes.

On rappellera qu'aux termes de l'article L.2333-67 du code général des collectivités territoriales, ce taux a pour limite maximale :

– 0,55 % pour les périmètres dont la population est comprise entre 20.000 et 100.000 habitants ;

– 1 % au-dessus de 100.000 habitants ;

– 1,75 % lorsque, dans un périmètre, une population supérieure à 100.000 habitants, l'autorité organisatrice a décidé de réaliser une infrastructure de transport collectif qui bénéficie d'un engagement de subvention de l'Etat.

Ces taux peuvent être majorés de 0,05 % dans les cas où existent des structures intercommunales.

Aux termes du texte proposé par l'Assemblée nationale pour le nouvel article L.5722-7, le syndicat mixte mentionné à l'article 30-1 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs, pourra prélever un versement destiné au financement des transports en commun dans un **espace à dominante urbaine** d'au moins 50.000 habitants incluant une ou plusieurs communes centre de plus de 15.000 habitants.

Le taux de ce versement ne pourra excéder 0,5 %.

A l'intérieur d'un **périmètre de transport urbain**, ce taux sera, le cas échéant, réduit de sorte que le total de ce taux et du taux maximum susceptible d'être institué par l'autorité compétente au titre de l'article L.2333-67 n'excédera pas le taux maximum qui serait autorisé au titre de ce même article dans un périmètre de transport urbain qui coïnciderait avec l'espace à dominante urbaine concerné par le prélèvement du syndicat.

La commission des Affaires économiques vous demande d'adopter cet article sans modification.

Article 43

Outils d'aide à la décision publique

Après l'article 27 de la loi du 30 décembre 1982, l'Assemblée nationale a ajouté un article 27-1 aux termes duquel l'autorité compétente pour l'organisation des transports publics dans les périmètres de transports urbains inclus dans les agglomérations de plus de 1000.000 habitants ou recoupant celles-ci, mettra en place des outils d'aide aux décisions publiques et privées ayant un impact sur les pratiques de mobilité à l'intérieur du périmètre de transports urbains ainsi que pour les déplacements vers ou depuis celui-ci.

En particulier elle établira un compte « déplacements » dont l'objet est de faire apparaître pour les différentes pratiques de mobilité dans l'agglomération et dans son aire urbaine les coûts pour l'utilisateur et ceux qui en résultent pour la collectivité. Elle mettra en place un service d'information multimodale à l'intention des usagers, en concertation avec l'Etat, les collectivités territoriales ou leurs groupements et les entreprises publiques ou privées de transport ainsi qu'un service de conseil en mobilité à l'intention des employeurs et des gestionnaires d'activités générant des flux de déplacements importants.

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

Section 3

Dispositions relatives au Syndicat des transports d'Ile-de-France

Article 44

(Article 27 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982)

Coordination

Le syndicat des transports parisiens regroupe l'Etat, la Ville de Paris et les départements de la région.

L'article 44 du projet de loi propose simplement de substituer le terme d'Ile-de-France à celui de « *région parisienne* » dans l'intitulé de l'ordonnance n° 59-151 du 7 janvier 1959, relative à l'organisation des transports de voyageurs dans la région parisienne, a créé une autorité dotée de la personnalité morale, chargée de l'organisation des transports en commun dans la région.

<p>Votre commission vous demande d'adopter cet article sans modification.</p>

Article 45

(Article 1^{er} de l'ordonnance n° 59-151 du 7 janvier 1959)

**Entrée de la région Ile-de-France
dans le Syndicat des transports parisiens**

Aux termes de l'article 1^{er} de l'ordonnance n° 59-151 du 7 janvier 1959 relative à l'organisation des transports de voyageurs dans la région parisienne : il est constitué entre l'Etat, la ville de Paris, les départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis, de l'Essonne, du Val d'Oise, des Yvelines et de Seine-et-Marne, un syndicat doté de la personnalité morale,

chargé de l'organisation des transports en commun des voyageurs dans la région dite « *Région des transports parisiens* », telle qu'elle est définie par décret.

L'entrée de la région Ile-de-France et sa participation aux charges d'exploitation des services de transport (elle ne contribue actuellement qu'au financement des infrastructures -dans le cadre du contrat de plan Etat-région- et de certaines mesures tarifaires ou de qualité de service) exigeait une modification de l'article 1^{er} de l'ordonnance n° 59-151 du 7 janvier 1959, du fait d'une décision du Conseil constitutionnel du 31 mai 1999 qui a estimé que « *relevait de la compétence du législateur l'entrée d'une nouvelle catégorie de collectivités territoriales dans le Syndicat des transports parisiens* ».

Le 1° de l'article 45 propose, ensuite, de tirer les conséquences de la création des nouveaux départements en Ile-de-France par la loi n° 64-707 du 10 juillet 1964, portant réorganisation de la région parisienne (Comme on le sait, les départements de la Seine et de la Seine-et-Oise n'existent plus depuis cette date) et de faire disparaître la notion de « *région dite des transports parisiens* » dans l'article au profit du terme d'« *Ile-de-France* ». l'Assemblée nationale a inséré un paragraphe 1° bis qui a le même objet, mais concerne les deuxième et troisième alinéas de l'article 1^{er} de l'ordonnance précitée.

Enfin, le 2° de l'article 45 substitue, au deuxième alinéa de l'article 1^{er} de l'ordonnance du 7 janvier 1959, la notion de « *politique tarifaire* » à celle, plus restreinte, de « *tarifs à appliquer* ».

<p>Votre commission vous demande d'adopter cet article sans modification.</p>

Article 46

(Article 1 bis (*nouveau*) de l'ordonnance n° 59-151 du 7 janvier 1959)

Ressources du syndicat des transports d'Ile-de-France

L'article 2 du décret n° 59-1090 du 23 septembre 1959, pris en application de l'ordonnance n° 59-151 du 7 janvier 1959, relative à

l'organisation des transports de voyageurs dans la région parisienne, fixe la liste des recettes du syndicat des transports parisiens.

L'article 46 du projet de loi propose de créer dans l'ordonnance du 7 janvier 1959 un article 1 bis afin d'énumérer l'ensemble des recettes que le syndicat des transports d'Ile-de-France pourra inscrire à son budget.

Le texte confirme tout d'abord les ressources existantes, c'est à dire :

– le produit du versement transport destiné aux transports en commun perçu à l'intérieur de la région Ile-de-France ;

– la part du produit des amendes de police relatives à la circulation routière, prélevée sur les recettes de l'Etat dans les conditions définies à l'article L. 2334-24 du code général des collectivités territoriales ;

- toutes autres contributions, subventions ou avances qui lui sont apportées par les collectivités publiques ou part out organisme public ou privé notamment pour la mise en œuvre de politiques d'aide à l'usage des transports collectifs au bénéfice de certaines catégories particulières d'usagers ;

- les produits du domaine de l'établissement public ;

– les produits divers.

A cette liste, le projet de loi ajoute les **contributions budgétaires de l'Etat et des collectivités territoriales membres, jusqu'à présent versées aux entreprises publiques opératrices des transports communs de voyageurs d'Ile-de-France, notamment la RATP** pour leurs charges d'exploitation.

Cette réforme devrait permettre de mettre en place une relation contractuelle pluriannuelle entre la RATP et le Syndicat des transports d'Ile-de-France.

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

Article 47

(Article 2 bis (*nouveau*) de l'ordonnance n° 59-151 du 7 janvier 1959)

Consultation des partenaires du transport public en Ile-de-France

L'article 47 du projet de loi propose de créer un article 2-1 au sein de l'ordonnance N° 59-151 du 7 janvier 1959, relative à l'organisation des transports de voyageurs dans la région parisienne, qui institue un **comité des partenaires du transport public en Ile-de-France**.

Les aspirations spécifiques de certaines catégories de la population de la région doivent, en effet, pouvoir s'exprimer, même si les élus locaux, administrateurs du conseil d'administration du Syndicat des transports parisiens, assurent déjà la représentation de la société et de ses attentes.

Selon le projet initial, le comité rendrait des avis sur la qualité des services de transports de personnes relevant du syndicat des transports d'Ile-de-France.

Il comprendrait quatre catégories d'intervenants et d'acteurs du secteur des transports publics :

- les organisations syndicales du secteur des transports publics en Ile-de-France ;
- des associations d'usagers ;
- les collectivités territoriales de la région, hors membres du syndicat des transports parisiens mais participant au financement des services de transport des voyageurs en Ile-de-France.

S'agissant de la composition du comité, elle a prévu la présence d'autres organismes consulaires que la chambre de Commerce (chambre des métiers...).

Les députés ont, en outre, adopté une disposition selon laquelle le comité sera présidé par le président du conseil régional d'Ile-de-France ou son représentant. Ils ont encore souhaité qu'un membre du Comité des partenaires désigné en son sein participe, à titre consultatif, au conseil d'administration du Syndicat des transports d'Ile-de-France

<p>Votre commission vous demande d'adopter cet article sans modification.</p>

Article 48

(Article L. 2531-5 du code général des collectivités territoriales)

Fongibilité des ressources du Syndicat des transports d'Ile-de-France

L'article 48 du projet de loi propose de compléter les dispositions de l'article L. 2531-5 du code général des collectivités territoriales, aux termes duquel le versement transport prélevé en Ile-de-France est affecté au financement des dépenses d'investissement et de fonctionnement des transports publics réguliers de personnes effectués dans la région.

En application de la nouvelle rédaction de l'article 1^{er} de l'ordonnance du 7 janvier 1959, relative à la politique tarifaire, cet article du projet de loi précise que le Syndicat des transports d'Ile-de-France peut contribuer sur les recettes du versement transport au financement de mesures prises pour l'application de cette politique.

En outre, il est précisé que, dans le cadre de conventions passées entre le syndicat et les gestionnaires, des dépenses d'équipement et d'exploitation d'ouvrages et d'équipements affectés au transport et mentionnés par le plan de déplacements urbains, tels que des gares routières, des parcs relais et des centres d'échange correspondant à différents modes de transport, peuvent également être financées sur ces ressources.

<p>Votre commission vous demande d'adopter cet article sans modification.</p>

Article 49

(Article 1 ter (*nouveau*) de l'ordonnance n° 59-151 du 7 janvier 1959 et Article L. 4322-5 du code général des collectivités territoriales)

**Compensation par l'Etat des charges transférées
à la région d'Ile-de-France**

La participation de l'Ile-de-France aux charges d'exploitation du nouveau syndicat des transports d'Ile-de-France entraîne pour cette région un

surcoût (aux termes de l'article 1^{er} de l'ordonnance n° 59-151 du 7 janvier 1959, les charges résultant de l'exploitation des services de transports en Ile-de-France, sont réparties entre les membres du syndicat) que l'article 49 du projet de loi, en insérant un nouvel article 1er-2 dans l'ordonnance précitée, propose de compenser.

Le premier alinéa du texte proposé dispose aussi qu'en contrepartie des charges résultant de l'application de l'article 1^{er}, la région Ile-de-France recevra chaque année de l'Etat une compensation forfaitaire indexée.

Le deuxième alinéa précise que la compensation visée à l'alinéa précédent fera l'objet d'une révision lorsque des modifications des relations entre le syndicat et les entreprises publiques de transport auront une incidence significative sur la contribution de la région d'Ile-de-France prévue par l'article 1^{er} en ayant pour origine des dispositions législatives ou réglementaires spécifiques au transport de voyageurs.

Le texte ajoute qu'un décret en Conseil d'Etat fixera les conditions d'application des deux alinéas précédents et notamment de l'indexation de la compensation mentionnée au premier alinéa. Il déterminera aussi les conditions dans lesquelles un bilan sera effectué à l'issue d'une période de trois ans après la publication de la réforme.

Le second paragraphe de l'article 49 assure la neutralité financière de la charge nouvelle imposée à la région d'Ile-de-France au regard du fonds de correction des déséquilibres régionaux (article L.4332-5 du code général des collectivités territoriales).

<p>Votre commission vous demande d'adopter cet article sans modification.</p>

Article 50

Coordination

Par coordination avec les modifications adoptées à l'article 1^{er} de l'ordonnance n° 59-151 du 7 janvier 1959 qui remplacent le terme

d'Ile-de-France par celui de région des transports parisiens, l'article 50 du projet de loi propose de transposer cette nouvelle rédaction dans l'ensemble des textes de nature législative concernant les transports de voyageurs en Ile-de-France, ainsi, par exemple, à l'article L.2531-5 du code général des collectivités territoriales.

Il substitue aussi le nom du syndicat des transports parisiens à celui de Syndicat des Transports d'Ile-de-France.

Est ainsi abrogé le deuxième alinéa de l'article L.2531-2 du code général des collectivités territoriales qui énonce que le versement transport applicable en Ile—de-France, n'est perçu qu'à l'intérieur de la région des transports parisiens. En effet, le ressort territorial de la région et le périmètre dans lequel est perçu le versement transport se recouvrent désormais.

<p>Votre commission vous demande d'adopter cet article sans modification.</p>

« Section 3 bis »

« Mettre en œuvre le droit au transport »

[Division et intitulé nouveaux]

Article 50 bis

Réduction tarifaire

A la fin du débat sur le titre III, l'Assemblée nationale a adopté, contre l'avis du Gouvernement, un amendement qui a été inséré après l'article 50 au sein d'une nouvelle section 3 bis intitulée : « Mettre en œuvre le droit au transport ».

Rappelons qu'aux termes de l'article 2 de la LOTI, la mise en œuvre progressive du droit au transport permet aux usagers de se déplacer dans des conditions raisonnables d'accès, de qualité et de prix ainsi que de coût pour la

collectivité, notamment par l'utilisation d'un moyen de transport ouvert du public.

Dans cet esprit, des mesures particulières peuvent être prises en faveur des personnes à mobilité réduite.

Les catégories sociales défavorisées, notamment celles des parties insulaires et des régions lointaines ou d'accès difficile du territoire national, peuvent faire l'objet de dispositions adaptées à leur situation.

Le droit au transport comprend le droit pour les usagers d'être informés sur les moyens qui leur sont offerts et sur les modalités de leur utilisation.

Le texte adopté par les députés prévoit qu'« *en Ile-de-France et dans l'aire de compétence des syndicats mixtes de transports ayant institué un versement destiné au financement des transports en commun, une réduction tarifaire d'au moins 75% est accordée aux personnes dont les ressources sont égales ou inférieures au plafond fixé en application de l'article L.380 du code de la sécurité sociale. Cette réduction s'applique quel que soit le lieu de résidence de l'utilisateur* ».

Le Gouvernement, qui s'est opposé à l'amendement, a fait valoir que la politique tarifaire restait fondamentalement de la responsabilité des autorités organisatrices de transport. Il a aussi signalé que la suppression de l'encadrement tarifaire (un décret devrait être publié, en la matière, au mois de mai après l'avis du conseil de la concurrence) devrait faciliter les modulations nécessaires permettant aux autorités de transport de province d'assurer des financements complémentaires en matière de tarif social.

Tout en étant sensible aux considérations sociales qui ont inspiré les auteurs de l'amendement, votre commission estime qu'il convient d'approfondir la réflexion, notamment en ce qui concerne le champ d'application et les moyens de financement de la mesure proposée.

On ne voit pas pourquoi, par exemple, la réduction tarifaire envisagée ne s'appliquerait pas dans les périmètres de transports urbains.

L'amendement adopté par l'Assemblée nationale est, d'autre part, bien silencieux sur les conditions du financement de la mesure.

Pour l'ensemble de ces raisons, votre commission vous propose de supprimer l'article 50 *bis*.

Votre commission vous propose de supprimer cet article.

Section 4

Dispositions relatives aux transports collectifs d'intérêt régional

Article 51

(Article 21-1 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982)

Transfert des compétences ferroviaires aux régions

L'article 51 du projet de loi prévoit le **transfert aux régions** des compétences en matière d'autorité organisatrice des transports collectifs d'intérêt régional pour les services ferroviaires régionaux de voyageurs, mais aussi les services routiers qui peuvent leur être substitués.

Le *premier alinéa* énonce qu'à compter du 1^{er} janvier 2002 ces nouvelles compétences seront exercées en sus de celles qu'exercent déjà les régions en tant qu'autorités organisatrices de services routiers réguliers non urbains, visés à l'article 29 de la LOTI.

Sont exclues du dispositif, l'Ile-de-France (article L.4413-3 du code général des collectivités territoriales) pour laquelle l'autorité organisatrice est le Syndicat des transports d'Ile-de-France et la Corse (article L.4424-26 du code général des collectivités territoriales), collectivité territoriale déjà substituée à l'Etat en ce qui concerne l'exploitation des transports ferroviaires.

Sont, aussi, exclues du transfert de compétence, aux termes du *second alinéa* de l'article, les grandes lignes qui constituent des services d'intérêt national, ainsi que les services internationaux pour lesquels l'Etat possède la compétence d'autorité organisatrice.

Le *troisième alinéa* souligne que le transfert concernera, en revanche, les services routiers effectués en substitution des services ferroviaires régionaux de voyages.

L'*avant dernier alinéa* de cet article énonce que la région décidera sur l'ensemble de son ressort territorial, le contenu du service public de transport régional de voyageurs et notamment les dessertes, la tarification, la

qualité du service et l'information de l'utilisateur, en tenant compte du schéma national multimodal de services collectifs de transport de voyageurs et du schéma régional de transport, dans le respect des compétences des départements, des communes et de leurs groupements, ainsi que de la **cohérence** et de **l'unicité du système ferroviaire dont l'Etat reste le garant**, et du **système tarifaire** national.

Ces références à la garantie par l'Etat de l'unicité du « système » ferroviaire et au « système » tarifaire national ont été ajoutés par l'Assemblée nationale au dispositif initial.

Enfin, le *dernier alinéa* de l'article dispose qu'un décret en Conseil d'Etat fixera les conditions d'application du présent article, et notamment les modalités de détermination de la consistance des services transférés correspondant aux services existants à la date du transfert.

L'Assemblée nationale a, enfin, souhaité insérer, en tête de ce nouvel article 21-1 de la LOTI, une disposition aux termes de laquelle l'Etat **fixe les obligations générales de service public** pour les transferts ferroviaires de voyageurs et **choisit le mode de dévolution** de l'exploitation des services ferroviaires régionaux de voyageurs. Ce texte pourra apparaître comme limitant la portée du transfert de compétences aux régions. Il consacre, certes, l'Etat dans son rôle régalien en matière de définition du service public, mais pourra être interprété comme obérant, pour l'avenir, la liberté de choix des régions.

Votre commission a estimé que le premier alinéa du texte proposé par l'Assemblée nationale pour le nouvel article 21-1 de la LOTI créait une certaine incohérence dès lors que le dispositif proposé est un texte de décentralisation qui prévoit un transfert de compétence au profit des collectivités territoriales que sont les régions.

L'affichage, au début de l'article 21-1, d'une disposition rappelant que l'Etat fixait les obligations générales des services public pour le transport de voyageurs et choisissait le mode de dévolution de l'exploitation des services ferroviaires régionaux de voyageurs, n'est donc pas apparu comme pertinent.

Il convient de rappeler que d'autres articles de la loi du 30 décembre 1982 d'orientation sur les transports intérieurs consacrent le rôle et la responsabilité particulière de l'Etat dans le domaine des transports.

L'article 4 de ce texte dispose ainsi que l'élaboration et la mise en œuvre de la politique globale des transports sont assurées conjointement par l'Etat et les collectivités territoriales concernées dans le cadre d'une

planification décentralisée, contractuelle et démocratique avec la participation des représentants de tous les intéressés.

L'article 5 énonce que le service public des transports comporte l'ensemble des missions qui incombent aux pouvoirs publics en vue d'organiser et de promouvoir le transport des personnes et des biens. Le texte ajoute, plus loin, que l'exécution de ces missions est assurée par l'Etat, les collectivités territoriales et les établissements publics en liaison avec les entreprises privées ou publiques qui en sont chargées.

L'article 7 de la LOTI dispose que les entreprises de transport public de personnes doivent être inscrites à un registre tenu par les autorités de l'Etat. Il souligne que l'Etat et, dans la limite de leurs compétences, les collectivités territoriales ou leurs groupements organisent les transports publics réguliers de personnes.

L'article 9 de la LOTI rappelle, encore, que l'Etat définit la réglementation sociale ainsi que les règles de sécurité et de contrôle technique applicables aux transports. Il veille à la mise en œuvre de cette réglementation et en contrôle l'application.

La commission a donc adopté un premier amendement de suppression de l'alinéa susmentionné.

Elle a adopté, à cet article, un second amendement soulignant que l'Etat **est le garant** de l'unicité du système ferroviaire.

La disposition ajoutée par l'Assemblée nationale dans le dispositif relatif au contenu du transfert de compétences, apportait une restriction en faisant référence à une unicité du système ferroviaire dont l'Etat **resterait** le garant.

Pour votre commission aucune ambiguïté ne doit subsister sur le rôle fondamental de l'Etat en la matière.

<p>Votre commission vous demande d'adopter cet article ainsi amendé.</p>

Article 52

(Article L. 1614-8-1 du code général des collectivités territoriales)

Compensation financière de la part de l'Etat

L'article 52 du projet de loi propose d'insérer, après l'article L.1614-8 du code général des collectivités territoriales, un nouvel article L.1614-8-1 qui prévoit la **compensation financière par l'Etat** des charges transférées aux régions du fait de l'attribution des compétences d'autorité organisatrice de transport dans les conditions prévues aux articles L.1614-1 à L.1614-3 du code général des collectivités territoriales.

L'article L.1614-1 du code général des collectivités territoriales précise que les ressources qui constituent la compensation sont équivalentes aux dépenses effectuées, à la date du transfert, par l'Etat au titre des compétences transférées et évoluent chaque année, dès la première année, comme la dotation globale de fonctionnement. Elles assurent la compensation intégrale des charges transférées.

L'article L.1614-2 du code général des collectivités territoriales dispose que toute charge nouvelle incombant aux collectivités territoriales du fait de la modification par l'Etat, par voie réglementaire, des règles relatives à l'exercice des compétences transférées, est compensée.

Le dispositif proposé énonce que la compensation du transfert de compétences, prise en compte dans la dotation générale de décentralisation attribuée aux régions, sera constituée :

– du montant de la contribution pour l'exploitation des services transférés ;

– ainsi que du montant de la dotation annuelle complémentaire nécessaire au renouvellement du parc de matériel roulant affecté aux services transférés.

Le texte ajoute que, pour l'année 2002, le montant de cette compensation serait établi, pour ce qui concerne la part correspondant à la contribution pour l'exploitation des services transférés, sur la référence de l'année 2000.

La dotation totale serait revalorisée en appliquant le taux de croissance de la dotation globale de fonctionnement fixés pour 2001 et 2002.

Elle serait constatée pour chaque région, pour l'année 2002, par arrêté conjoint du ministre chargé de l'intérieur, du ministre chargé du budget et du ministre chargé des transports, après avis de la région.

Les députés ont, ensuite, ajouté un alinéa précisant, d'une manière plutôt restrictive, que la compensation **pourrait** faire l'objet d'une **révision** si des dispositions législatives ou réglementaires spécifiques au transport ont une incidence **significative** sur l'équilibre de la convention entre la région et la Société nationale des chemins de fer français.

Comme elle l'a souligné dans l'exposé général, votre commission a jugé largement insuffisante la compensation prévue par le projet de loi.

Elle vous proposera six amendements à l'article 52.

Le **premier amendement** précise que le dispositif de compensation sur le transfert de compétences, visé par la réforme, fera l'objet de dispositions spécifiques.

En second lieu, votre commission a constaté que la base de la compensation financière est, notamment, fondée sur un audit effectué en 1994 sur le niveau moyen des déficits d'exploitation des services ferroviaires régionaux.

En ne prenant en compte que cette donnée, cette compensation fait l'impasse sur un certain nombre de charges inévitables, en particulier la nécessaire modernisation des gares régionales, et le manque à gagner généré par les tarifs sociaux qui sont décidés et mis en œuvre par l'Etat. Ces préoccupations feront l'objet des **deuxième et troisième amendements** proposés à l'article 52.

Par ailleurs, votre commission n'a pas accepté l'argument selon lequel les modalités de l'indexation de la compensation devaient nécessairement s'aligner sur celles de la dotation générale de décentralisation -c'est-à-dire celles de la dotation globale de fonctionnement- dès lors que cette compensation n'était qu'une composante de ladite dotation.

Cette logique n'est pas apparue comme pertinente. La mise en place d'un véritable service public ferroviaire régional, sous l'autorité et la responsabilité des régions, implique manifestement d'importants investissements afin de permettre à ces collectivités territoriales de relever le **défi du transport collectif** dans un environnement qui ne sera pas forcément facile.

Ces constats impliquent une **vision dynamique du transport ferroviaire régional** qui ne peut s'accommoder d'une **compensation au rabais**.

Il vous sera donc, aussi, proposé, dans un **quatrième amendement**, de mettre en place, au profit des régions, un régime d'indexation prenant en compte la spécificité de la situation.

Votre commission a, enfin, souhaité supprimer toute restriction à la portée du dispositif sur la révision de la compensation. Celui-ci doit prévoir, selon elle, que toute disposition législative ou réglementaire, ayant une incidence sur les charges transférées en application de la réforme, **donnera lieu** à compensation dans les conditions prévues par le code général des collectivités territoriales (**cinquième amendement** proposé).

Il importe, aussi, qu'en cas de modification des tarifs sociaux décidée par l'Etat, toute charge nouvelle pour les régions donne lieu à une révision, à due proportion, du montant de la compensation (**sixième amendement** proposé).

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

Article additionnel après l'article 52

Exonération de taxe professionnelle sur les véhicules ferroviaires destinés au transport régional de voyageurs

Après l'article 52 votre commission a adopté un article additionnel destiné à compléter les mesures proposées à l'article précédent.

Votre commission a, en effet, estimé qu'il était illogique de conserver un système qui génère, par le biais de la taxe professionnelle, des recettes au profit des autres collectivités territoriales, chaque fois que la région, autorité organisatrice en matière de transport ferroviaire régional, investira dans le matériel roulant.

Il vous sera donc proposé dans un amendement tendant à insérer un article additionnel, d'exonérer de taxe professionnelle les véhicules ferroviaires destinés au transport régional de voyageurs dont l'acquisition sera financée par la région.

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

Article 53

(Article 21-2 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982)

Convention SNCF-région

Après l'article 21-1 de la LOTI, cet article insère un nouvel article 21-2 qui énonce qu'une convention passée entre la région et la société nationale des chemins de fer fixera les conditions d'exploitation et de financement des services ferroviaires relevant de la compétence régionale.

L'Assemblée nationale a, ensuite, complété le texte initial par une disposition préconisant que le **ministre chargé des transports tranchera les litiges** entre la Société nationale des chemins de fer français et la région relatifs à **l'attribution des sillons ferroviaires**.

L'article 53 dispose, enfin, qu'un décret en Conseil d'Etat précisera le contenu de la convention, ainsi que les modalités de règlement des litiges entre la région et la Société nationale des chemins de fer français.

A cet article, la commission a adopté un amendement de clarification rédactionnelle remplaçant les deuxième et troisième alinéas du texte proposé pour l'article 21-2 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation sur les transports intérieurs par un alinéa unique selon lequel un décret en Conseil d'Etat précisera le contenu de la convention, les modalités de règlement des litiges entre les régions et la société nationale des chemins de fer français **ainsi que les conditions dans lesquelles le ministre chargé des transports tranchera les différends relatifs à l'attribution des sillons ferroviaires**.

Votre commission vous demande d'adopter cet article ainsi amendé.

Article 53 bis

(Article L. 1612-15-1 du code général des collectivités territoriales)

Inscription d'office

Après l'article L.1612-15 du code général des collectivités territoriales, l'Assemblée nationale a inséré, dans un article 53 bis, un nouvel article L. 1612-15-1 qui reprend un dispositif que le projet de loi initial avait fait figurer à l'article précédent du projet de loi.

Le texte prévoit qu'une **procédure d'inscription d'office** au budget de la région sera mise en œuvre en cas d'absence de convention dans une région.

Dans ce cas, le préfet de région pourra inscrire d'office cette dépense, au profit de la SNCF, dans la limite du montant de la compensation que versera l'Etat à la région pour l'exploitation des services transférés.

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

Article 53 ter

Information des régions

Après l'article 53, l'Assemblée nationale a adopté un autre article additionnel dont l'objet est de garantir une bonne **information des régions** sur l'évolution de la consistance du réseau national.

Pour ce faire, le texte proposé énonce qu'afin de permettre aux régions d'assurer leur responsabilité dans le maintien de la pérennité du

service public de transport ferroviaire de voyageurs d'intérêt régional, l'Etat et Réseau ferré de France les **informeront** de tout projet de modification de la **consistance** ou des **caractéristiques** du **réseau ferré national** dans leur ressort territorial, de tout projet de **réalisation d'une nouvelle infrastructure, de modification, d'adaptation de l'infrastructure existante** ainsi que de tout **changement** dans les **conditions d'exploitation du Réseau ferré national** dans leur ressort territorial.

La nouvelle disposition ajoute qu'un décret en Conseil d'Etat fixera les conditions d'application de l'article.

<p>Votre commission vous demande d'adopter cet article sans modification.</p>

Article 53 quater

Consultation des régions

Après l'article 53, l'Assemblée nationale a adopté un troisième article additionnel aux termes duquel tout projet de **modification d'un service ferroviaire d'intérêt national** ou des **modalités de fixation des redevances d'infrastructures ferroviaires**, au sens de l'article 13 de la loi n° 97-135 du 13 février 1997 portant création de l'établissement public « Réseau ferré de France », devra faire l'objet d'une consultation et d'un avis de la ou des régions concernées.

La détermination de la tarification d'usage de l'infrastructure ferroviaire constituera l'un des éléments-clé de la gestion, par les régions, des services ferroviaires de voyageurs d'intérêt régional. Elle relève, depuis la réforme de 1997, de Réseau Ferré de France.

Il apparaît logique que les régions soient, désormais, associées, le plus en amont possible, à l'élaboration de cette tarification, afin de pouvoir assurer, au mieux, les interventions de cohérence susceptibles, notamment, de favoriser le développement de l'intermodalité. Il importe que l'élaboration de cette tarification puisse aussi tenir compte des investissements que les régions

réaliseront en faveur du développement et de la modernisation du réseau ferré, notamment dans le cadre des contrats de plan Etat-régions.

Telles sont les motivations du texte adopté par les députés.

En prévoyant la consultation des régions sur la modification d'un service ferroviaire d'intérêt national, **l'article 53 ter exprime une préoccupation déjà prise en compte par le deuxième alinéa du texte proposé par l'article 58 du projet de loi pour l'article 22 de la LOTI.**

Aux termes de ce texte, en effet, la région sera consultée sur les modifications de la consistance des services assurés dans son ressort territorial par la société nationale des chemins de fer français, autres que les services d'intérêt régional.

Il vous sera néanmoins demandé de **maintenir l'article 53 quater en tant qu'il prévoit la consultation nécessaire des régions sur les modalités de fixation des redevances d'infrastructures ferroviaires.**

<p>La commission des Affaires économiques vous demande d'adopter cet article ainsi amendé.</p>

Article 54

(Article 21-3 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982)

Conventions entre régions

L'article 54 du projet de loi insère après l'article 21 de la LOTI, un nouvel article 21-3 qui confère aux régions, afin d'assurer une liaison qui se prolonge au-delà de son ressort territorial, la faculté de conclure une convention avec une région limitrophe, ou une autorité organisatrice de transport d'une région limitrophe d'un Etat voisin, pour l'organisation des services régionaux transfrontaliers.

Notons qu'entre les deux régions Centre et Pays de la Loire, une liaison interrégionale relie d'ores et déjà Nantes, Tours et Orléans. Au niveau transfrontalier, on relève l'existence de lignes reliant la Lorraine et le

Luxembourg, le Nord-Pas-de-Calais et la Belgique, ainsi que Sarreguemines et Sarrebrück entre la France et l'Allemagne.

Aux termes du deuxième alinéa de l'article 54, une seule des régions partenaires d'une liaison interrégionale pourra être chargée de conclure la convention d'exploitation particulière de ce service avec la SNCF, **sans préjudice des responsabilités que l'Etat a confiées à cette dernière pour l'organisation des services d'intérêt national** (cette dernière précision a été ajoutée par l'Assemblée nationale).

Le texte proposé pour le nouvel article 21-3 de la LOTI, dispose enfin que la région pourra, le cas échéant, conclure une convention avec une autorité organisatrice de transport d'une région limitrophe d'un Etat voisin pour l'organisation de services ferroviaires régionaux transfrontaliers de voyageurs dans les conditions prévues par le code général des collectivités territoriales et les traités en vigueur.

A défaut d'autorité organisatrice de transport dans la région limitrophe de l'Etat voisin, la région pourra demander à la Société nationale des chemins de fer français de conclure une convention avec le transporteur compétent de l'Etat voisin pour l'organisation de tels services transfrontaliers.

<p>Votre commission vous demande d'adopter cet article sans modification.</p>

Article 55

(Article 30-2 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982)

Convention entre autorités organisatrices de transport

Dans la logique des nouvelles dispositions prévues à l'article 30-1 de la LOTI, telles qu'énoncées par l'article 41 du projet de loi, relatif à la coopération entre autorités organisatrices de transport pour la desserte périurbaine, l'article 55 du projet de loi propose d'insérer, après l'article 30 de la loi d'orientation, un article 30-2 qui permet à une région ou à un département, en l'absence d'un syndicat mixte entre un département et une région, de passer une convention avec une autorité organisatrice de transport.

En permettant la coordination des différents services de transports, ces conventions devraient faciliter, notamment, les projets tramway/train reliant les centres d'agglomération au tramway périurbain.

Comme il l'a été indiqué plus haut, votre commission a jugé plus cohérent d'insérer ce dispositif dans un article additionnel après l'article 41 du projet de loi.

Par coordination, il vous sera demandé de supprimer l'article 55.

<p>Votre commission vous demande de supprimer cet article.</p>

Article 56 (supprimé par l'Assemblée nationale)

Rapport au Parlement

Le dispositif prévu initialement à l'article 56 visait le rapport au Parlement sur le bilan de l'application du transfert de compétences aux régions de l'organisation des services ferroviaires régionaux de voyageurs.

L'Assemblée nationale a préféré insérer ces dispositions à la fin de la section 4 du titre III du projet de loi (article 59 *bis*). Elle a en conséquence supprimé l'article 56.

Il vous est proposé de ne pas revenir sur cette suppression.

Article 57

(Article L. 4332-5 du code général des collectivités territoriales)

Coordination

L'article 57 du projet de loi insère, dans l'article L.4332-5 du code général des collectivités territoriales, un dispositif qui assure la neutralité financière du transfert de compétences, dans la limite de la compensation versée par l'Etat, en ce qui concerne les versements dus au **fonds de correction des déséquilibres régionaux**.

Sont ainsi généralisées les dispositions prévues par la loi n° 97-135 du 13 février 1997 instituant Réseau ferré de France au profit des régions expérimentales.

La disposition proposée -qui fait l'objet du premier paragraphe de l'article 57- dispose, ainsi, qu'à compter du 1^{er} janvier 2002, les dépenses, réalisées en application des dispositions prévues à l'article 21-1 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs, n'entreront pas dans l'assiette du prélèvement, à due concurrence, de la compensation forfaitaire des charges transférées.

En énonçant que les dispositions du cinquième alinéa de l'article L.4332-5 du même code sont abrogées à compter du 1^{er} janvier 2002, le paragraphe II de l'article 57 prend, par ailleurs, en compte la compensation financière due aux régions expérimentales pour la période située entre l'entrée en vigueur de la réforme et l'échéance de la régionalisation (1^{er} janvier 2002).

Au II de l'article 57 votre commission vous propose de maintenir la base législative des dispositions assurant la neutralité financière de la charge supportée par les régions qui sont actuellement dans l'expérience de régionalisation au regard des règles de calcul du Fonds de correction des déséquilibres régionaux.

Ce dernier étant calculé sur la base des dépenses n-2 des régions, la référence au 1^{er} janvier 2002 pour l'abrogation des dispositions de l'article L.43-32-5 du code général des collectivités territoriales retirerait toute légalité à la prise en compte des charges supportées en 2000 et 2001 dans le calcul de l'assiette des versements 2002 et 2003 dudit fonds.

Il convient donc de substituer la référence au 1^{er} janvier 2004 à la référence au 1^{er} janvier 2002. Tel est l'objet de l'amendement qui vous est proposé à cet article.

<p>Votre commission vous demande d'adopter cet article ainsi amendé.</p>

Article 58

(Article 22 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982)

**Consultation des collectivités territoriales
sur l'évolution des services ferroviaires non transférés**

L'article 58 du projet de loi propose, dans un souci d'adaptation, de modifier, sur quelques points, l'article 22 de la LOTI en ce qui concerne l'organisation des consultations entre l'Etat, la SNCF et les collectivités territoriales.

Le premier alinéa de la nouvelle rédaction proposée énonce, ainsi, que l'organisation des transports ferroviaires, inscrits au plan régional des transports établi et tenu à jour par le conseil régional après avis des conseils généraux et des autorités compétentes pour l'organisation des transports urbains, fera l'objet de conventions passées entre la région et la Société nationale des chemins de fer français.

Le second alinéa précise que la région sera consultée sur les modifications de la consistance des services assurés dans son ressort territorial par la Société nationale des chemins de fer français, autres que les services d'intérêt régional au sens de l'article 21-1 de la LOTI.

L'Assemblée nationale a introduit, ici, un nouvel alinéa prévoyant la création facultative de « comités de ligne », composés de représentants de la Société nationale des chemins de fer français, d'usagers, de salariés de la Société nationale des chemins de fer français et d'élus des collectivités territoriales afin d'examiner la définition des services ainsi que tout sujet concourant à leur qualité.

L'avant dernier alinéa dispose que toute création ou suppression de la desserte d'un itinéraire par un service de transport d'intérêt national ou de la desserte d'un point d'arrêt par un service national ou international sera soumise pour avis aux départements et communes concernés.

Enfin, le dernier alinéa du texte proposé pour l'article 22 énonce que toute création ou suppression de la desserte d'un itinéraire par un service régional de voyageurs ou de la desserte d'un point d'arrêt par un service régional de voyageurs sera soumise pour avis aux départements et aux communes concernés.

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

Article 58 bis

(Article 16 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982)

Consultation des comités locaux des transports

L'Assemblée nationale a complété l'article 16 de la LOTI par un nouvel alinéa prévoyant que les comités départementaux et régionaux des transports seront consultés sur l'organisation des transports ferroviaires inscrits au plan régional des transports visé au premier alinéa de l'article 22 de la loi d'orientation.

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

Article 58 ter

**Création d'un comité national de suivi de la décentralisation
des services voyageurs d'intérêt régional**

Après l'article 58, l'Assemblée nationale a adopté un second article additionnel qui crée auprès du ministre chargé des transports un comité national de suivi de la décentralisation des services ferroviaires de voyageurs d'intérêt régional.

Ce comité serait consulté sur l'ensemble des questions liées au transfert de compétences prévu à l'article 51.

Parmi ceux-ci, on peut évoquer l'attribution des sillons, les péages sur les infrastructures ou la tarification. Le comité serait composé de représentants

des régions, de l'Etat, de Réseau ferré de France et de la Société nationale des chemins de fer français.

Le texte adopté ajoute qu'un décret en Conseil d'Etat précisera les conditions d'application de l'article.

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

Article 59

(Article 22 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982)

Coordination

L'article 59 du projet de loi abroge, à compter du transfert de compétences, le 1^{er} janvier 2002, le système de conventionnement en vigueur entre les régions et la SNCF, prévu au premier alinéa de l'article 22 de la LOTI.

La commission des Affaires économiques vous demande d'adopter cet article sans modification.

Article 59 bis

Rapport au Parlement

Après l'article 59, l'Assemblée nationale a, enfin, adopté un dispositif prévoyant que cinq ans après la date du transfert de compétences visée à

l'article 21-1 de la loi n° 82-1153 du 11 décembre 1982, le Gouvernement déposera un rapport au Parlement portant bilan de ce transfert établi sur la base d'une évaluation conjointe diligentée par l'Etat et les régions.

Ce bilan portera, notamment, sur l'évolution quantitative et qualitative des services ainsi que leur financement, les relations entre les régions et la Société nationale des chemins de fer français, le développement de l'intermodalité, la tarification et, enfin, le maintien de la cohérence du système ferroviaire.

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

TITRE IV

ASSURER UNE OFFRE D'HABITAT DIVERSIFIÉE ET DE QUALITÉ

Article 60

Objectifs et moyens de la politique d'aide au logement

En modifiant les articles L.301-1 et L.302-2 du code de la construction et de l'habitation, l'article 60 du projet de loi propose une nouvelle rédaction des dispositions générales qui fondent la politique d'aide au logement de l'Etat.

On peut rappeler que le régime des aides au logement, issu de la loi n° 77-1 du 3 janvier 1977, a pour objectif :

- de favoriser la satisfaction des besoins de logements et, en particulier, favoriser l'accession à la propriété ;
- de promouvoir la qualité de l'habitat ;
- d'améliorer l'habitat existant ;
- d'adapter les dépenses de logement à la situation des familles et aux ressources des occupants, tout en laissant subsister un taux d'effort raisonnable.

Pour y parvenir, le dispositif repose sur deux mécanismes : l'aide à l'investissement (ou aide à la pierre) et l'aide à la personne (aide personnalisée au logement, aide au logement sociale ou familiale). L'évolution fait apparaître un très fort accroissement des aides à la personne au détriment des aides à la pierre.

Dans son avis sur les crédits consacrés au logement par la loi de finances pour 2000, M. Jean-Pierre Placade, rapporteur de la Commission des Affaires économiques soulignait ce déséquilibre tout en notant les inflexions récentes prises par le Gouvernement pour renforcer quelque peu l'effort budgétaire consacré aux aides à l'investissement.

Le tableau ci-dessous retrace les évolutions entre 1989 et 2000

(en millions de francs)

	1989		2000	
		% total		% total
Dépenses aides à la pierre	18 207	15,09	13 483	6,99
Dépenses aides à la personne	19 220	15,92	35 065	18,19
Autres dépenses sur budgets autres que celui du logement	13 058	10,82	16 305	8,46
Dépenses publiques non budgétaires (contributions sociales)	36 210	30,00	66 246	34,37
Dépenses fiscales (déductions et exonérations)	34 001	28,17	61 610	31,97
TOTAL	120 696	100,00	192 709	100,00

Article L.301-1 du code de la construction et de l'habitation

Objectifs de la politique d'aide au logement

L'article L.301-1 du code de la construction et de l'habitation, dont la rédaction est issue de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 énonce les grands objectifs qui fondent la politique d'aide au logement.

- La nouvelle rédaction proposée reprend, pour les fusionner, les premier et troisième alinéas de l'article L.301-1 en supprimant une mention et en faisant un ajout.

En effet, il est précisé que les pouvoirs publics doivent favoriser une offre de logements diversifiée, tant par son statut d'occupation que par sa répartition spatiale. Il s'agit donc d'encourager l'accession comme le locatif, l'individuel comme le collectif ou encore le logement à la ville, mais également à la campagne !

S'agissant des actions menées pour adapter les dépenses de logement aux ressources des occupants, il n'est plus fait mention du taux d'effort de ceux-ci. Cette suppression entraîne-t-elle la reconnaissance d'un droit à un logement gratuit entièrement pris en charge par l'Etat à travers le mécanisme des aides au logement ? **Afin d'éviter toute ambiguïté, votre commission vous propose, dans ce texte qui fonde la politique de l'Etat en matière d'aide au logement, d'adopter un amendement précisant que la prise en charge des dépenses de logement par les aides publiques ne saurait être totale.**

De plus, l'Assemblée nationale a souhaité préciser qu'en conséquence la politique d'aide au logement veille à rehausser les plafonds de ressources définis à l'article L.111-7 du code de la construction et de l'habitation.

Votre commission vous propose de supprimer cet ajout, puisque cet article définit les objectifs et non pas les moyens de la politique du logement qui relèvent de l'article L.301-2 du code de la construction et de l'habitation. En outre, sur le plan formel, le visa de l'article L.111-7 est erroné et il s'agit plutôt de l'article L.441-1 qui fixe le principe de l'attribution des logements sociaux en tenant compte du niveau des ressources des demandeurs.

- Le deuxième paragraphe proposé pour l'article L.301-1 du code de la construction et de l'habitation reprend en des termes identiques, le deuxième alinéa de l'article 1^{er} de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990, visant à la mise en œuvre du droit au logement qui reconnaît un droit au logement pour toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières financières ou sociales.

Il intègre, dans le code de la construction et de l'habitation, la notion de logement décent, qui pour le moment ne renvoie pas à une définition précise, rencontrant l'adhésion des partenaires. Une grande partie des difficultés provient de la multiplicité des réglementations fixant des normes minimales et sanitaires d'habitabilité pour le bâti existant, qui diffèrent selon qu'il s'agit des logements construits avant 1948, des règles d'occupation définies à travers les règlements sanitaires départementaux, des conditions d'octroi des allocations logement avec bénéfice du tiers-payant, du régime fiscal des revenus locatifs ou encore des règles applicables aux logements locatifs privés conventionnés ayant fait l'objet de travaux de réhabilitation.

Article L.301-2 du code de la construction et de l'habitation

Moyens de la politique du logement

La nouvelle rédaction proposée pour l'article L.301-2 du code de la construction et de l'habitat dresse la liste des différentes catégories d'aides relevant de la politique d'aide au logement. Sont ainsi énumérées :

- les aides à l'investissement pour la réalisation de logements locatifs, qu'il s'agisse de construction, d'acquisition-réhabilitation ou de restructuration urbaine, étant précisé que les logements servant à l'intégration de personnes en difficultés font l'objet d'aides majorées.

Il s'agit, en définitive, de l'ensemble des prêts que l'Etat consent aux bailleurs sociaux pour la construction de logements, notamment du nouveau prêt dénommé « prêt locatif à usage social » mis en place en septembre 1999. Ce nouveau prêt, qui se substitue aux prêts locatifs aidés ordinaires (PLA) et aux PLA à loyers minorés, permet en particulier aux bailleurs sociaux de répondre aux exigences de mixité sociale en finançant la construction d'immeubles pouvant accueillir des ménages ayant des ressources différentes.

Le tableau ci-dessous récapitule les différents types de prêts aidés par l'Etat pour le logement social.

NEUF

ANCIEN DISPOSITIF	ANCIEN TAUX
PLA ordinaire	0
PLA LM (dérogation)	8 % +5=13 %
PLA expérimental	3 %
PLA (C-D)	12 %
Résidences sociales avec gestion parahôtelière antérieure au 1/1/98	12 %

NOUVEAU TAUX	NOUVEAU DISPOSITIF
5 % +1,5=6,5 %	PLUS (dérogation)
8 %	PLUS expérimental
12 %	PLUS (C-D)
12 %	Résidences sociales avec gestion parahôtelière antérieure au 1/1/98

PLA - I	20 %
---------	------

20%	PLA-I
-----	-------

ACQUISITION-AMÉLIORATION

ANCIEN DISPOSITIF	ANCIEN TAUX
PLA ordinaire	5 %
PLA LM (dérogation)	13 % +5=18%
PLA expérimental	8 %
PLA (C-D)	12 %
résidences sociales avec gestion parahôtelière antérieure au 1/1/98	12 %

NOUVEAU TAUX	NOUVEAU DISPOSITIF
10 % +1,5=11,5 %	PLUS (dérogation)
13 %	PLUS expérimental
12 %	PLUS (C-D)
12 %	résidences sociales avec gestion parahôtelière antérieure au 1/1/98

PLA-I (dérogation)	20 % +5=25 %
-----------------------	-----------------

20 % +5=25 %	PLA - I (dérogation)
-----------------	-------------------------

Il s'agit également :

– des aides, accordées sans condition de ressources aux personnes accédant à la propriété de leur logement sans qu'il s'agisse des prêts à « taux zéro » ou des prêts à l'accession sociale (PAS) ;

– des aides versées aux propriétaires bailleurs pour les travaux d'amélioration dans les logements existants ; pour le parc locatif social, il s'agit de la PALULOS, qui finance des opérations de réhabilitation, et pour le parc locatif privé, des subventions versées par l'ANAH, ainsi que de la prime à l'amélioration de l'habitat (PAH), versée sans condition de ressources aux propriétaires occupants ;

– des aides à l'investissement privé pour des logements locatifs dont les loyers sont plafonnés et destinés à des personnes remplissant des conditions de ressources. Il s'agit du dispositif d'amortissement fiscal mis en place par l'article 96 de la loi de finances pour 1999 pour une acquisition dans le neuf comme dans l'ancien. Les plafonds de ressources retenus se situent à un niveau intermédiaire entre ceux exigés pour le PLUS et le prêt locatif intermédiaire (PLI) ;

– des aides personnelles au logement, c'est-à-dire l'aide personnelle au logement mais également l'allocation de logement à caractère familial (ALF) et l'allocation de logement social (ALS) financées, la première, par les cotisations allocations familiales des employeurs et la seconde, à travers le Fonds national d'aide au logement (FNAL), par une cotisation des employeurs et une subvention de l'Etat. Toutes les trois sont versées sous conditions de ressources.

Article L.301-4 du code de la construction et de l'habitation

Compétences des collectivités territoriales en matière d'habitat

L'Assemblée nationale modifie sur proposition de la commission de la production et des échanges, l'article L.301-4 du code de la construction et de l'habitation, issue de la loi n° 83-440 du 2 juin 1983, qui indique que « *les communes, les départements, les régions définissent dans le cadre de leurs compétences respectives, leurs priorités en matière d'habitat* ».

La première modification consiste à préciser que les établissements publics de coopération intercommunal (EPCI) sont également compétents en matière de logement, ce qui constitue désormais une évidence en droit positif.

Par ailleurs, le texte adopté par l'Assemblée nationale indique que les EPCI développent les outils nécessaires pour apprécier les besoins en matière de logement, élaborent le plan local de l'habitat et fixent les objectifs à atteindre en matière de logements dans le cadre des contrats de pays ou d'agglomération, à l'occasion de la signature des contrats de plan.

Votre commission vous propose de supprimer ce dispositif : il n'ajoute rien au droit positif s'agissant de la compétence des EPCI et, s'agissant des procédures, il les rend beaucoup plus complexes en faisant dépendre la fixation des objectifs à atteindre en matière d'habitat de la signature des contrats de plan. Enfin, il ne saurait être question à travers cet article, de modifier les procédures existantes s'agissant de la signature des contrats de plan.

Article L.301-5 du code de la construction et de l'habitation

Compétences de la région en matière d'habitat

L'Assemblée nationale, sur proposition de la commission de la production et des échanges, a complété l'article L.301-5 du code de la construction et de l'habitation relatif à la définition par la région de ses priorités en matière d'habitat par un dispositif instituant -à titre expérimental et jusqu'en 2003- un comité régional de l'habitat.

Ce comité est chargé de définir les priorités régionales en matière d'habitat, les priorités régionales en matière d'habitat, les priorités de cohésion sociale, les aides foncières accordées à travers la création d'un fonds régional d'aménagement foncier, les moyens nécessaires au développement de l'offre de logements en faveur des personnes défavorisées.

Votre commission vous propose de supprimer ce dispositif, car il ne lui semble pas que l'échelon régional soit le plus pertinent à privilégier pour mettre en place une politique cohérente et coordonnée en matière d'habitat. Compte tenu de la diversité des situations constatées dans les départements, qui composent une région, il lui semble que le niveau du bassin d'habitat offre de meilleures possibilités de concertation ou encore les périmètres des schémas de cohérence territoriale. En outre, sur le plan des principes, elle s'oppose à la création d'une structure consultative supplémentaire, considérant qu'elles sont déjà beaucoup trop nombreuses.

Votre Commission vous demande d'adopter l'article 60 ainsi modifié.

Article 60 bis (nouveau)

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

**Agrément des organismes sans but lucratif oeuvrant
dans le domaine du logement**

L'Assemblée nationale, sur proposition de sa commission de la production et des échanges, a adopté cet article additionnel qui insère un article L.301-2-1 (*nouveau*) dans le code de la construction et de l'habitation pour mieux définir les objectifs et les activités d'utilité sociale réalisées par des associations, des unions d'économie sociale ou des organismes sans but lucratif. Les associations dont les activités répondent à ces objectifs sont agréées par l'Etat dans des conditions fixées par un décret en Conseil d'Etat.

Cet article fonde la légitimité de tout le secteur associatif oeuvrant avec une réelle efficacité dans le domaine du logement auprès des personnes défavorisées et à ce titre, votre rapporteur soutient pleinement ce dispositif.

Votre commission vous propose d'adopter trois amendements tendant à inscrire cette disposition dans un chapitre spécifique du code du travail, à apporter une précision rédactionnelle et à préciser les modalités d'agrément de ces associations.

Votre commission vous demande d'adopter l'article 60 bis sans modification.

Article 60 ter (nouveau)

**Bilan territorialisé des besoins qualitatifs et quantitatifs
en matière de logements**

Sur proposition de la Commission de la production et des échanges, l'Assemblée nationale a prévu, dans cet article additionnel, que le Gouvernement fasse un bilan triennal et territorialisé des besoins qualitatifs et quantitatifs en matière de logements. Il est prévu que ce rapport soit transmis au Parlement.

L'intérêt de ce rapport est certain car il oblige le Gouvernement à faire une évaluation territorialisée des besoins recensés en matière de logements. Ceci sera intéressant pour pouvoir évaluer les résultats des politiques mises en place en matière d'habitat, notamment au niveau intercommunal.

Compte tenu de l'entrée en vigueur des dispositions les plus importantes du projet de loi en matière d'urbanisme et d'actions en faveur de l'habitat au 1^{er} janvier 2002, il vous est proposé de fixer le rythme triennal de parution de ce rapport à partir de cette même date.

La Commission des Affaires économiques vous demande d'adopter l'article 60 ter ainsi modifié.

Section 1

Le logement social

Article 61 A

(Article L.225-8 du code du travail)

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

L'article 61 A du projet de loi étend le droit au congé de représentation prévu par l'article L.225-8 du code du travail aux salariés siégeant dans les conseils d'administration des organismes d'HLM.

Votre commission ne vous propose pas d'amendement à cet article, dans l'attente des observations et propositions de la commission des affaires sociales saisie pour avis.

Article 61

Pérennité du logement social

L'article 61 du projet de loi vient compléter le titre I du livre IV du code de la construction et de l'habitation consacré aux habitations à loyer modéré, intitulé « Dispositions générales » et composé d'un chapitre unique. Il confirme la vocation des organismes d'HLM à participer à la mise en œuvre du droit au logement des personnes ayant des revenus moyens ou défavorisées.

Article L.411-2 du code de la construction et de l'habitation

Missions des organismes d'habitation à loyer modéré

● L'article L.411-2 du code de la construction et de l'habitation établit la liste des différentes catégories d'organismes d'habitations à loyer modéré en énumérant les offices publics d'aménagement et de construction, les offices publics d'habitation à loyer modéré, les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré, les sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré, les sociétés anonymes de crédit immobilier et les fondations d'habitation à loyer modéré.

Le premier paragraphe de l'article 61 du projet de loi complète cette liste en précisant que les organismes d'habitation à loyer modéré remplissent une mission d'intérêt général par leur objet même et, qu'à ce titre, ils bénéficient de dispositions fiscales et d'aides spécifiques de l'Etat. Enfin, il est précisé que, dans le cadre de leurs compétences, ces organismes participent à la politique d'aide au logement telle que définie à l'article L.301-1.

Tout en comprenant le sens de cet ajout, qui conforte le rôle clef des organismes d'habitation à loyer modéré, reconnus comme partenaires incontournables de la politique d'aide au logement, on ne peut que s'inquiéter, à l'occasion de chaque réforme législative d'envergure, de voir adopter des articles sans réelle portée normative, apparaissant comme de pures déclarations de principe, ayant valeur d'affichage. Ainsi, l'article 55 de la loi n° 98-651 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions intègre dans le code de la construction et de l'habitation un article L.411 ainsi rédigé :

« La construction, l'aménagement, l'attribution et la gestion des logements locatifs sociaux visent à améliorer les conditions d'habitat des personnes de ressources modestes ou défavorisées. Ces opérations participent à la mise en œuvre du droit au logement et contribuent à la nécessaire mixité sociale des villes et des quartiers ».

Cette superposition de textes -tous codifiés- nuit à la lisibilité du dispositif d'ensemble d'autant plus que le vocabulaire employé n'est pas toujours identique, ce qui peut accroître la confusion. Ainsi :

– l'article L.411 parle « d'améliorer les conditions d'habitat des personnes de ressources modestes ou défavorisée » ;

– l'article L.411-1 indique que le présent livre fixe les règles relatives à la construction ... d'habitations destinée aux personnes et aux familles de ressources modestes ;

– enfin, l'ajout proposé par le présent projet de loi à l'article L.411-2 parle de « logements locatifs destinés à des personnes dont les revenus sont inférieurs à des plafonds ».

● **Dans un souci de cohérence, votre commission vous propose un amendement modifiant l'article L.411, qui fonde la légitimité de l'action des organisations d'HLM, afin d'y faire référence, d'une part, à la notion de service d'intérêt général et, d'autre part, d'y inscrire les opérations d'accession à la propriété.**

Sur le premier point, votre commission vous propose, en effet, d'en revenir au texte du projet de loi, car la notion de mission de service public lui paraît très restrictive. Tout d'abord, elle est inapplicable aux organismes privés d'HLM.

Plus généralement, la notion de « service public » est étrangère aux questions et aux débats de la Commission européenne. L'argument selon lequel les activités de marché ne peuvent pas s'inscrire dans le « service d'intérêt général » au risque d'être une atteinte à la concurrence ne correspond déjà pas à la réalité : les programmes conventionnés locatifs sociaux, sont d'ores et déjà ouverts à la concurrence, même s'ils rentrent bien de façon incontestable dans les compétences des organismes d'HLM.

Deuxièmement, au titre de cette mission, il convient également de mentionner les opérations d'accession à la propriété menées à l'intention de personnes aux ressources modestes. Cette précision s'inscrit dans la logique du débat ouvert à propos des catégories de logements sociaux que votre commission des affaires économiques vous a proposé de retenir pour l'application de l'article 25. Pour votre commission, il est clair que les opérations d'accession sociale à la propriété menée par les organismes d'HLM contribuent à enrichir le part de logements sociaux.

Par ailleurs, les métiers de bailleur social et de promoteur en accession sociale sont étroitement complémentaires :

– les besoins sociaux, la demande des collectivités locales, ne sont pas univoques. Ils se traduisent par des sollicitations de services multiples, voire segmentés : aménagement, locatif, accession, maîtrise d'ouvrage déléguée ;

– corrélativement, les métiers sont obligatoirement complémentaires. Quand un organisme d'HLM produit des logement en accession, la sécurisation de l'accédant exige, par exemple, la mise à disposition d'un potentiel de logements locatifs. Inversement, la maîtrise des métiers de l'accession permet au bailleur social d'engager des opérations complexes avec toutes la gamme des statuts d'occupation ;

– par ailleurs, le dynamisme d'un organisme n'est évidemment pas sectorisé. Les statistiques démontrent, notamment, pour les coopératives à activité mixte, que les plus performantes en accession sont également celles qui se sont le plus engagées dans la relance de la construction de locatif social.

De plus, on peut relever que les organismes d'HLM concernés produisent environ 3.000 logements par an en maîtrise d'ouvrage, et qu'ils interviennent sur un segment où le secteur marchand ne s'investit pas : social et très social, rural, mixité des quartiers.

Enfin, il convient de rappeler que l'accèsion sociale est parfaitement compatible avec la conception européenne du « service d'intérêt général » et avec les règles qui le concernent. L'état actuel du droit communautaire relatif à l'intérêt à l'intérêt général ne permet pas de justifier une interdiction d'extension de compétence des organismes HLM à une activité d'accèsion à la propriété à prix contrôlé.

La définition du logement social, au niveau communautaire, se limite à définir le champ d'application de la minoration de TVA dans le cadre de l'annexe H de la directive TVA. Elle ne permet pas de cantonner le logement social au secteur locatif, ni même à l'existence de plafonds de revenus, la définition actuellement en vigueur étant « tout logement fourni dans le cadre de la politique sociale ». Cette définition inclut l'accèsion.

● **Votre commission vous propose donc un amendement à l'article L.411-2 qui préciserait les conditions dans lesquelles s'exerce cette activité**, notamment le droit à des aides spécifiques et le bénéfice de dispositions fiscales particulières, pour les compétences des organismes d'HLM en matière de logement locatif social.

Article L.411-3 du code de la construction et de l'habitation

Règles applicables aux logements sociaux en cas de transfert de propriété

L'article 61 introduit ensuite un nouvel article L.411-3 dans le code de la construction et de l'habitation qui fixe les règles générales s'appliquant en cas de transfert de propriété de logements construits ou acquis par des organismes d'habitation à loyer modéré et prévoit une série de dérogations. Il institue en quelque sorte une servitude réelle s'appliquant à ces logements.

● Le champ d'application de l'article englobe tous les logements appartenant aux organismes d'HLM, destinés à des personnes dont les ressources sont inférieures à des plafonds. Il est prévu qu'en cas de transfert de propriété, les règles d'attribution sous condition de ressources ainsi que la détermination des loyers respectant un montant maximum et minimum restent applicables au logement, objet du transfert de propriété.

En définitive, cet article repose sur l'idée que le caractère social du logement ne dépend pas de ses propriétaires successifs, mais qu'il est acquis du fait de son financement d'origine et qu'en conséquence il reste attaché au bien lui-même. Cette spécificité ne s'attache qu'au patrimoine des organismes d'habitations à loyer modéré énumérées à l'article L.411-2 du code de la construction et de l'habitat, et est censée éviter la sortie du patrimoine social de logements à l'occasion de cession volontaire, mais aussi en cas de vente à la barre, lors d'une liquidation judiciaire. Rien n'est dit en cas de revente successive.

L'application de ce principe emporte plusieurs conséquences :

– les locataires du logement bénéficient du droit au maintien dans les lieux dans les mêmes conditions que les locataires d'un logement HLM. Ils bénéficient également des dispositions protectrices de l'article 115 de la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions instaurant un délai de trois mois avant toute saisine du juge en vue d'obtenir une résiliation de bail à l'encontre d'un locataire bénéficiaire d'une aide au logement.

Ce délai doit permettre la saisine de la caisse d'allocations familiales ou de la section départementale des aides publiques au logement afin de trouver une solution pour le règlement de la dette locative, grâce notamment à l'intervention du FSL.

L'article L.411-3 considère que ces conditions sont d'ordre public puisque tout acte transférant la propriété ou la jouissance d'un logement sans les mentionner ou les méconnaissant est frappé d'une nullité de plein droit. L'action en nullité est ouverte pendant cinq ans et elle peut être menée par toute personne intéressée y compris l'autorité administrative.

Dans le cas d'une action en nullité, le juge peut, dans certains cas d'office ou à la demande de l'autorité administrative, ordonner la réaffectation des lieux à leur usage antérieur.

● Le dernier alinéa de l'article L.411-3 énumère les cas où ce dispositif exorbitant de droit commun ne peut trouver à s'appliquer :

– à la vente d'un logement HLM à son locataire (article L.443-11 du code de la construction et de l'habitat, 1^{er} alinéa) ;

– à la vente d'un logement vacant offert en priorité à l'ensemble des locataires de l'organisme HLM puis à toute personne physique, collectivité locale ou association mettant ce logement à disposition de personnes défavorisées (article L.443-11 du code de la construction et de l'habitat, 2^e alinéa) ;

– à la vente ou mise en location de logements vacants afin d'assurer l'équilibre économique et social d'un quartier, après accord du représentant de l'Etat dans le département (article L.443-11 du code de la construction et de l'habitat, 5^e alinéa) ;

– à la vente de logements construits dans le cadre d'un bail à construction ou d'un bail emphytéotique après l'expiration du bail ;

– Lorsqu'en application de l'article 32 du projet de loi, des organismes d'HLM font du partage provisoire du logements dans des copropriétés en difficulté faisant l'objet d'un plan de sauvegarde (douzième alinéa de l'article L.421-1 ; huitième alinéa de l'article L.422-2 ; septième alinéa de l'article L.422-3).

● **Votre commission vous propose une nouvelle rédaction de cet article L.411-3 qui, sur le fond, reprend les dispositions du projet de loi, en les ordonnant de façon -lui semble-t-il- plus cohérentes.** Elle mentionne expressément les cas de cession non volontaire et précise au contraire les cas d'exclusion notamment en ce qui concerne les baux emphytéotiques. Elle ajoute également que ce dispositif n'est pas rétroactif puisqu'il ne remet pas en cause les cessions de logements de HLM intervenues depuis moins de cinq ans à compter de la publication de la loi.

Article 411-4 du code de la construction et de l'habitation

Pérennité des conventions

L'octroi de l'aide personnalisée au logement suppose qu'une convention a été signée entre l'Etat et l'organisme bailleur, qu'il s'agisse d'un organisme d'HLM ou d'une société d'économie mixte, ayant construit, acquis ou amélioré des logements locatifs avec des aides spécifiques de l'Etat ou des prêts particuliers. Le régime juridique et le contenu de cette convention sont détaillés aux articles L.353-2 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

L'article L.411-4 précise, dans le même souci d'assurer la pérennité du caractère social d'un logement HLM -notamment à travers son mode de location-, qu'aux termes de la convention octroyant l'APL, l'ensemble des dispositions relatives aux habitations à loyer modéré sont applicables notamment les dispositions des articles L.441-1 à L.444-1 sur les conditions d'attributions des logements, les plafonds de ressources et le calcul des loyers.

Article L.411-5 (*nouveau*) du code de la construction de l'habitat

Attribution des locaux commerciaux

L'Assemblée nationale a adopté cet article L.411-5 par amendement, pour souligner que les activités commerciales en pied d'immeuble contribuaient également à la réalité de la mixité et de la vie sociale des quartiers. Elle soumet donc les attributions des locaux commerciaux dans les immeubles construits ou acquis par les organismes d'HLM à l'avis préalable et consultatif du maire de la commune.

Votre commission, tout en partageant l'idée que le maintien d'activités commerciales contribue au développement de la mixité sociale, pense que cette disposition est contraire au principe de la liberté du commerce. En effet, les organismes d'HLM ne soumettent pas ces locaux commerciaux à une procédure d'attribution, mais ils signent un bail commercial avec une personne ou une société, qu'ils auront librement choisie.

En conséquence, elle vous propose de supprimer cet article.

Article L.411-6 (*nouveau*) du code de la construction et de l'habitation

Conventions d'objectifs signées entre l'Etat et les organismes d'HLM

L'Assemblée nationale a adopté, sur proposition de la Commission de la production et des échanges, un article L.411-6 ouvrant la possibilité de mettre en place des conventions entre l'Etat et l'union regroupant les organismes d'HLM en vue de favoriser la réalisation des objectifs de la politique du logement définis à l'article L.301-1 du code de la construction et de l'habitation.

Votre commission vous propose d'approuver cet article sous réserve d'un amendement précisant les conditions dans lesquelles ces conventions s'imposeront. Plutôt que de prévoir un arrêté qui laisse entendre que l'Etat doit contresigner son engagement initial, il vous est proposé de lier l'entrée en vigueur de ces conventions à leur publication au Journal Officiel.

Votre commission vous demande d'adopter l'article 61 ainsi modifié.

Article 62

Statut des offices publics d'aménagement et de construction (OPAC)

Article L.421-1 du code de la construction et de l'habitation

Compétences des OPAC

Le paragraphe I de l'article 62 complète l'article L.421-1 du code de la construction et de l'habitation, qui énumère les différentes activités des OPAC. Parmi celles-ci, on peut citer les interventions foncières et les opérations d'aménagement réalisées pour leur compte, ou le compte de tiers, la réalisation de logements éligibles à l'APL ou destinées à des personnes ayant des ressources modestes ainsi que la gestion d'immeubles appartenant à des organismes d'HLM, à des collectivités locales ou encore à des sociétés d'économie mixte, ou aux filiales immobilières de la Caisse des dépôts et consignations.

Le projet de loi leur reconnaît, dans des conditions bien précises, une compétence dans le domaine de l'accession à la propriété. Il pourra s'agir d'une opération de constructions neuves ou de réhabilitation dans l'ancien pour permettre à des personnes, ayant des ressources modestes d'acquérir ces logements, à titre de résidence principale. Le prix de vente sera également encadré par des plafonds fixés par l'autorité administrative.

Ces opérations ne pourront être menées que dans des quartiers ou des îlots où l'offre pour ce type de logements n'est pas satisfaisante.

En réalité, cette compétence en matière d'opérations d'accession à la propriété était déjà reconnue au niveau réglementaire pour les OPAC, à l'article R.421-4 du code de la construction et de l'habitation et pour les offices publics d'HLM à l'article R.421-53 du même code. Cet ajout donne une base légale à l'exercice de cette compétence, et précise ses conditions d'exercice.

Les règles ainsi fixées doivent éviter de créer une situation de concurrence déloyale dont pourrait alors pâtir le secteur privé de la construction et de la promotion immobilière. Les logements seront vendus sous des plafonds de prix fixés par l'autorité administrative et à des personnes dont les ressources ne devront pas dépasser certains montants. De plus, cette activité ne pourra avoir lieu, que si géographiquement, l'offre privée est défaillante sur ce segment du

marché. Enfin, l'article 68 du projet de loi fixe des règles financières, qui confère à cette activité des OPAC un caractère accessoire afin de garantir l'équilibre financier des opérations.

- L'Assemblée nationale a voulu préciser que cette activité de construction en vue de l'accession sociale devait répondre aux objectifs du renouvellement urbain.

Outre la faiblesse rédactionnelle de cet ajout, votre commission s'inquiète de cette accumulation de conditions restrictives, qui va empêcher en définitive le développement de ce type d'activités.

En conséquence, elle vous propose un amendement revenant au texte du Gouvernement tout en précisant que l'activité de construction en vue de l'accession sociale à la propriété constitue une activité complémentaire de l'activité locative de l'organisme.

Article L.421-2 du code de la construction et de l'habitation

Création et rattachement des OPAC

Selon le régime actuel de l'article L.421-2, les OPAC sont créées par décret en Conseil d'Etat.

D'une part, le projet de loi simplifie la procédure de création en prévoyant que la décision résulte d'un décret simple et en reconnaissant le principe de l'initiative locale, comme dans la procédure de création des offices publics d'habitation à loyer modéré, prévue à l'article L.421-4. La demande de création émane d'un ou plusieurs conseils municipaux, d'un ou plusieurs conseils généraux ou encore d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat.

D'autre part, le deuxième alinéa prévoit que le changement de collectivité de rattachement, le changement de dénomination ainsi que la fusion de plusieurs établissements publics d'habitation à loyer modérés se font sur demande concordante des organes délibérants des collectivités ou des établissements publics de coopération concernés. Il est prévu qu'un décret en Conseil d'Etat fixe le contenu de ces procédures.

Ces nouvelles dispositions ne remettent pas en cause les règles actuelles relatives à la transformation par voie de fusion de plusieurs offices publics d'HLM en OPAC.

Article L.421-4 du code de la construction et de l'habitation

Création et rattachement des offices publics d'HLM

La rédaction du projet de loi proposait de supprimer la possibilité de créer des offices publics d'HLM, entendant ainsi privilégier pour l'avenir le statut des OPAC, dont le caractère d'établissements publics à caractère industriel et commercial a été reconnu par la loi du 16 juillet 1971. Ceci implique toute une série de différence par rapport au régime des offices publics d'HLM qui sont des établissements publics à caractère administratif. Ainsi, le personnel des OPAC est soumis au code de travail et, sauf délibération spéciale de son conseil d'administration, les OPAC ne sont pas soumis en matière de gestion financière et comptable aux règles de la comptabilité publique.

Malgré le fait qu'aucun office public d'HLM n'ait été créé depuis vingt ans, l'Assemblée nationale a voulu maintenir cette possibilité et a rétabli le deuxième alinéa de l'article L.421-4 en prévoyant que cette création se fait par décret et de la même manière que pour les OPAC.

S'agissant des procédures de rattachement de changement d'appellation ou de fusion d'établissement la rédaction proposée est identique à celle retenue pour les OPAC, c'est-à-dire à la demande concordante des organes délibérants des collectivités territoriales et des groupements concernés, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

Votre commission vous demande d'adopter l'article 62 ainsi modifié.

Articles 62 bis

(Article 15 de la loi n°84-53 du 26 janvier 1984)

**Statut des fonctionnaires détachés dans les offices publics
d'aménagement et de construction**

Cet article modifie l'article 15 de la loi n°84-53 du 26 janvier 1984 portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique territoriale.

Votre commission ne vous propose pas d'amendement à cet article, dans l'attente des observations et propositions de la commission des lois saisie pour avis.

Article 62 ter

(Article 120 de la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984)

**Règles d'avancement des fonctionnaires détachés
dans les offices publics d'aménagement et de construction**

Cet article modifie les articles 120 de la loi n°84-53 du 26 janvier 1984 portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique territoriale.

Il confirme, notamment, que ces agents continuent à bénéficier des possibilités d'avancement prévues par la fonction publique lorsqu'ils ont choisi de conserver leur qualité de fonctionnaire.

Votre commission ne vous propose pas d'amendement à cet article, sous réserve des observations et propositions de la commission des lois saisie pour avis.

Article 63

Compétences et règles d'administration provisoire des organismes privés d'habitation à loyer modéré

L'article 63 du projet de loi propose un certain nombre de modifications relatives aux compétences des sociétés anonymes d'HLM et aux règles de fonctionnement, de contrôle et d'administration provisoire des sociétés d'HLM.

Article L.422-2 du code de la construction et de l'habitation

Compétences des sociétés anonymes d'HLM

Dans les mêmes formes que pour les offices publics d'HLM, il est proposé d'inscrire dans la loi la compétences des SA d'HLM en matière d'accession sociale à la propriété.

Cette activité ne pourra s'exercer que sous les mêmes contraintes, à savoir un prix de vente plafonné, des acquéreurs sous plafond de ressources et une offre privée défailante pour le quartier et l'îlot considéré.

Votre commission vous propose un amendement reprenant la même formule que celle proposée pour les OPAC à l'article 62 revenant au texte du projet de loi, auquel serait ajoutée la mention précisant que cette compétence s'exerce en complément de leur activité locative.

Article L.422-7 du code de la construction et de l'habitation

**Mesures de sanction à l'encontre d'une société d'HLM
ou de crédit immobilier**

● L'article L.422-7 du code de la construction et de l'habitation prévoit qu'en cas d'irrégularités graves ou de faute grave constatées dans la gestion d'une société d'HLM ou de crédit immobilier, le ministre en charge du Logement, après avoir entendu les observations de la société, prononce sa dissolution et nomme un liquidateur.

Cette sanction -lourde et définitive- peut intervenir pour sanctionner la réalisation d'opérations sans rapport avec l'objet social de la société telles que la construction de bureaux ou de parkings, les majorations de compte ou encore des irrégularités constatées dans la passation des marchés.

● La nouvelle rédaction proposée diversifie la gamme des sanctions pour l'adapter à l'importance des fautes commises. Outre le choix d'une sanction définitive avec la dissolution de l'organisme privé et la nomination d'un liquidateur, le ministre pourra également interdire à l'organisme d'exercer telle ou telle de ses activités pendant une durée ne pouvant excéder cinq ans.

Il pourra également décider de révoquer un ou plusieurs membres du conseil d'administration ou du conseil de surveillance ou du directoire. Cette mesure pourra être assortie d'une interdiction de participer aux conseils d'administration, de surveillance ou aux directoires d'un organisme d'HLM pendant dix années maximum. Ces décisions sont transmises au conseil d'administration ou au conseil de surveillance et au directoire de l'organisme concerné.

Les droits de la défense sont pris en compte car la procédure est contradictoire et laisse un délai d'un mois aux organismes ou aux personnes mises en cause pour présenter leurs observations.

Article L.422-8 du code de la construction et de l'habitation

Administration provisoire d'une société d'HLM

- L'article L.422-8 du code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction actuelle, aménage un dispositif alternatif à la dissolution pure et simple de l'organisme ayant commis des fautes de gestion. Il prévoit la suspension des organes de direction de l'organisme concerné et la nomination, par le ministre en charge du logement, d'un administrateur provisoire, pendant une durée d'un an renouvelable une fois.

Compte tenu des solutions nouvelles ajoutées à l'article L422-7, l'autorité administrative dispose désormais de quatre types de sanctions possibles.

- Entre, comme il est apparu dans la pratique que l'administrateur provisoire ne disposait pas d'assez de prérogatives pour pouvoir effectivement poursuivre les opérations en cours face aux réactions éventuellement hostiles des organes de direction, il est proposé de renforcer ses pouvoirs en prévoyant que :

- toute augmentation ou réduction du capital social ou toute cession d'action est soumise, à peine de nullité, à l'agrément de l'administrateur, alors que ces décisions, en droit commun, relèvent de l'assemblée générale extraordinaire ;

- dans le cadre d'un plan de redressement adopté par le conseil d'administration de la caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS), l'administrateur provisoire peut soumettre un projet d'augmentation de capital social à l'approbation de l'assemblée générale extraordinaire. Si celle-ci refuse d'approuver le projet, la décision est prise par le conseil d'administration de la CGLLS ;

- pendant la durée de l'administration provisoire, l'assemblée générale ne peut procéder à la nomination d'un nouveau conseil de surveillance ou conseil d'administration.

Enfin, la sortie du régime de l'administration provisoire n'est pas modifiée, puisque celle-ci débouche soit sur la nomination d'un nouveau conseil d'administration ou de surveillance, soit sur la liquidation de la société dans les règles fixées par l'article L.422-7 du code de la construction et de l'habitation.

Votre commission vous propose de modifier par amendement la nature des pouvoirs de l'administrateur provisoire afin d'aller au-delà des seuls pouvoirs nécessaires pour expédier les affaires courantes. Pour qu'il puisse mener à bien sa mission, il convient de lui permettre d'exercer les pouvoirs d'administration de direction et de représentation de la société, sous réserve des pouvoirs de l'assemblée des actionnaires.

En outre, votre commission vous propose un amendement rédactionnel indiquant que le projet d'augmentation du capital social doit être soumis à l'assemblée général extraordinaire.

Article L.422-8-1 (*nouveau*) du code de la construction et de l'habitation

Pouvoirs du liquidateur

Cet article nouveau précise que, pendant la période de liquidation d'une société de HLM, toute opération portant sur le capital de la société ou cession d'action doit recueillir l'agrément du liquidateur. Il s'agit d'une procédure analogue à celle imposée pendant une phase d'administration provisoire.

Par ailleurs, en cas de conflit entre le liquidateur et l'assemblée générale extraordinaire sur une cession d'actifs proposée par le liquidateur, la décision revient en dernier lieu au ministre qui doit donner son accord.

Article L.422-3 du code de la construction et de l'habitation

Compétences des sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré

L'Assemblée nationale a adopté un amendement déposé par M. Jean-Louis Dumont, qui modifie l'article L.422-3 du code de la construction et de l'habitation pour confirmer les compétences des sociétés anonymes coopératives de production d'HLM en matière d'accession à la propriété :

– le premier alinéa précise leur compétence en tant que prestataires de services dans des opérations d'accession à la propriété, en les autorisant à intervenir en tant que marchand de biens ou en prenant la qualité de construction de maison individuelle ;

– le deuxième alinéa confirme leur compétence nous réaliser des opérations d'accession à la propriété, en les autorisant également à intervenir en tant que marchands de biens. Il est précisé que les opérateurs doivent respecter des prix de vente maxima fixé par l'autorité administrative ;

– le troisième alinéa fait référence à un type particulier de contrat de vente, à savoir la location-accession ;

– enfin, l’amendement supprime le 3° de l’article L.422-3 qui autorise ces sociétés coopératives à faire de la prestation de service auprès des personnes physiques ou morales pour la réalisation de travaux sur des immeubles existants.

Votre commission vous propose d’adopter l’article 63 ainsi modifié.

Article 63 bis

Article L.422-3 du code de la construction et de l’habitation

Compétences des SA coopératives de production d’HLM en matière d’aménagement et de gestion locative

Cet article additionnel, qui résulte d’un amendement déposé par M. Jean-Louis Dumont, accepté par le Gouvernement a pour objet de reconnaître les compétences des SA coopératives de production d’HLM en ce qui concerne les opérations d’aménagement et la gestion locative de logements sociaux.

S’agissant de la première activité, elle pourra être menée pour leur compte ou le compte de tiers et elle s’exercera dans des conditions fixées par leurs statuts, c’est-à-dire négociées avec leur autorité de tutelle. Il importe en effet de veiller à ce qu’il n’y ait pas de concurrence déloyale vis-à-vis des opérateurs du secteur privé. Lorsque ces sociétés agiront pour un tiers, elles ne pourront le faire qu’avec l’accord de la ou des collectivités locales concernées.

S’agissant de l’activité de gestion locative, il convient de rappeler qu’en application de l’article L.422-3-2 du code de la construction et de l’habitation, les SA coopératives de production d’HLM doivent obtenir l’accord du ministre chargé du logement pour l’exercer. Pour cela, elles doivent faire la preuve de leurs capacités de gestion tant sur le plan technique et financier. L’article 56 de la loi n° 98-546 du 2 juillet 1998 précise que l’autorisation est réputée accordée si l’administration n’a pas répondu à une telle demande dans un délai de six mois.

En pratique, c’est dans la plupart des cas à travers cette procédure de l’accord tacite que les sociétés coopératives obtiennent l’autorisation de faire de la gestion locative d’immeubles ce qui rend la première partie du dispositif quasiment inopérante.

Tirant les conséquences de cette situation de fait, l'Assemblée nationale reconnaît une compétence de droit commun aux sociétés coopératives de production d'HLM en matière de gestion locative. Les conditions et les garanties liées à l'exercice de cette activité seront néanmoins précisées dans les statuts des sociétés.

En conséquence, l'article L.422-32 du code de la construction et de l'habitation est abrogé.

Votre commission vous propose d'adopter l'article 63 bis sans modification.

Article 63 ter (nouveau)

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

● Cet article additionnel, adopté par l'Assemblée nationale et qui résulte d'un amendement gouvernemental, prévoit, en région d'Île-de-France et pour les communes comportant un grand nombre de logements sociaux, la possibilité de créer des conférences communales du logement. Cette faculté s'inscrit en dérogation de l'article L. 441-1-4 créé par la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions instaurant une conférence intercommunale du logement par bassin d'habitat.

Cet amendement rejoint les préoccupations du Sénat, exprimées lors de l'examen de la loi précitée, et qui avaient abouti, sur proposition de la Commission des Affaires sociales, à l'adoption d'un article additionnel autorisant la création d'une conférence communale dans les communes dotées d'une zone urbaine sensible. Il convient de relever que le Gouvernement, à cette époque, était hostile à cette proposition, au motif qu'elle constituait un élément de complexité superflu et n'apportait pas de garanties particulières aux communes.

Il est intéressant de noter que, deux ans plus tard, le Gouvernement reprend à son compte la proposition sénatoriale !

Votre commission, fidèle aux positions adoptées par le Haute Assemblée, ne peut que se féliciter de l'adoption de ce dispositif, d'autant plus qu'il semblerait que dans la région d'Ile-de-France, les conférences intercommunales n'aient pas été instaurées.

Elle vous propose néanmoins, à travers trois amendements, d’apporter quelques précisions à ce dispositif en prévoyant notamment la participation du Conseil général. Elle vous propose également de supprimer la disposition prévoyant que la conférence délibère à la majorité de ses membres afin que les débats puissent se dérouler de manière consensuelle. La conférence locale du logement pourra ainsi décider des règles d’adoption de ses décisions, que ce soit à l’unanimité ou selon une règle de majorité simple ou qualifiée.

- Le deuxième paragraphe de cet article modifie l’article L. 441-1-5 du code de la construction et de l’habitation, qui fixe le contenu de la charte communale. Celle-ci élaborée par la conférence ainsi créée, doit notamment harmoniser les politiques d’attribution des bailleurs sociaux présents sur le territoire de la commune.

- Dans le souci de mieux prendre en compte les réalités locales, l’article 63 ter modifie également l’article L. 441-2 du code de la construction et de l’habitation pour permettre à un EPCI ou à une commune de demander la constitution d’une commission d’attribution spécifique lorsque l’organisme d’HLM détient plus de 2.000 logements sociaux sur le territoire de l’EPCI ou de la commune.

Enfin, la dernière modification apportée à l’article L. 441-2 autorise la représentation des structures intercommunales compétentes en matière de programme local de l’habitat, avec voix consultative, dans la commission d’attribution des logements HLM situés sur leur territoire.

<p>Votre commission vous propose d’adopter l’article 63 ter ainsi modifié.</p>

Article 64

(Article L.442-9 du code de la construction et de l’habitation)

Mise en gérance d’immeubles appartenant à des organismes d’HLM

L’article L. 442-9 dans sa rédaction actuelle pose un principe général interdisant à l’ensemble des organismes d’HLM de mettre leurs immeubles en gérance, sauf autorisation particulière délivrée par l’autorité administrative de tutelle.

L'article 64 du projet de loi se propose de compléter ce dispositif en indiquant que lorsque une mise en gérance d'immeubles est autorisée, le gérant peut bénéficier de toutes les délégations nécessaires à l'exercice de sa mission. Il s'agit a priori de gérances confiées à un organisme d'HLM ou à une société d'économie mixte de construction et de gestion de logements locatifs sociaux.

L'Assemblée nationale a complété cet alinéa en prévoyant une procédure réciproque, à savoir que les organismes d'HLM peuvent également être autorisés à prendre en gérance des immeubles appartenant à des sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements locatifs sociaux ou à des collectivités territoriales.

L'objet de cet article, en définitive est de faciliter la mise en gérance d'immeubles appartenant à des organismes d'HLM., quels qu'ils soient, notamment pour donner une certaine cohérence de gestion à des immeubles situés dans un même îlot ou un même quartier, mais ne relevant pas du même propriétaire. Il en sera ainsi pour un organisme propriétaire de peu de logements sociaux désireux d'en confier la gestion à l'organisme propriétaire d'un plus grand ensemble sur le même territoire.

L'objectif défendu par cet article est tout à fait légitime et il peut être intéressant localement, localement, de favoriser une certaine unité de gestion au sein du parc HLM.

S'agissant des délégations accordées au gérant, pour lui permettre de gérer les logements, elles incluent a priori les travaux d'entretien, la perception des loyers, ainsi que l'attribution des logements.

Mais le texte ne règle pas des questions juridiques importantes soulevées par la coexistence de plusieurs régimes financiers et comptables propres à chaque catégorie d'organismes d'HLM. Ainsi les offices publics d'HLM sont soumis aux règles de la comptabilité publique, mais les offices publics d'aménagement et de construction sont en général soumis au droit des entreprises commerciales comme les organismes privés d'HLM. Ainsi la gérance par un organisme relevant du droit commercial de logements appartenant à un organisme public d'HLM pose un vrai problème au regard notamment du principe de séparation de l'ordonnateur et du comptable et du rôle du comptable public.

Les mêmes difficultés se retrouvent, en ce qui concerne la passation des marchés, puisque les OPHLM et les OPAC ne sont pas soumis aux mêmes règles que les organismes privés.

Votre commission vous propose de modifier la rédaction du premier alinéa proposé afin d'assurer une certaine cohérence avec le texte en vigueur de l'article L. 442-9. Il s'agit de prévoir que le gérant bénéficie effectivement des délégations nécessaires à l'exercice de ses missions et enfin de renvoyer à un décret pour préciser les conditions d'exercice de cette gérance notamment les problèmes soulevés par la coexistence de régimes juridiques différents.

Votre commission vous propose d'adopter l'article 64 ainsi modifié.

Article 64 bis (nouveau)

(Article L.441-2 du code de la construction et de l'habitation)

Procédure d'attribution des logements sociaux en cas de signature d'une convention gérance

L'Assemblée nationale a adopté cet article additionnel, qui modifie l'article L. 441-2 relatif à la composition de la commission d'attribution existant dans chaque organisme d'habitation à loyer modéré pour préciser que lorsqu'une convention de gérance confiée au gérant l'attribution des logements, le président de la commission d'attribution de l'organisme qui a délégué cette compétence est membre de droit de la commission d'attribution de l'organisme gérant.

Votre commission vous propose de préciser que la participation du président de la commission d'attribution de l'organisme d'HLM ayant confié la gestion de ses logements ne concerne l'attribution que de ces seuls logements.

Votre commission vous propose d'adopter l'article 64 bis (nouveau) ainsi modifié.

Article 64 ter (nouveau)

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

Modalités de vente de logements sociaux HLM à leurs occupants

● L'Assemblée nationale a adopté cet article additionnel pour faciliter la réglementation applicable aux locataires d'HLM souhaitant acquérir leur logement, en leur ouvrant le bénéfice de la location-accession. La législation initiale, qui remonte à 1965, a été entièrement refondue par la

loi n° 83-953 du 8 novembre 1983, puis modifiée à nouveau par la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 afin de simplifier les procédures et de faciliter les opérations de cession de logements sociaux. Le champ d'application de la législation a été notamment étendu au patrimoine des sociétés d'économie mixte.

Selon la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984, le régime de la location-accession induit la signature d'un contrat entre l'organisme d'HLM -vendeur du logement- et l'accédant - en l'occurrence le locataire du logement- qui désire avoir la faculté, après une période de jouissance à titre onéreux, d'acquérir la propriété de son logement.

- Le deuxième paragraphe de l'article 64 ter insère un article L. 443-7-1 dans le code de la construction et de l'habitation autorisant les organismes d'HLM à céder des logements construits ou acquis depuis plus de dix ans à des sociétés civiles immobilières de location, dont les seuls associés sont les organismes d'HLM et les locataires de ces logements HLM.

Votre commission a considéré que cette proposition très hermétique sur le plan rédactionnel pouvait soulever d'importantes difficultés sur le plan juridique. On peut s'interroger sur l'intérêt poursuivi par les organismes d'HLM en constituant des sociétés civiles immobilières avec des locataires de leur parc. **En conséquence elle vous propose de supprimer le II de l'article 64 ter.**

Votre commission vous propose d'adopter l'article 64 ter (nouveau) ainsi modifié.

Article 64 quater (nouveau)

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

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

Cet article additionnel modifie l'article L. 443-11 du code de la construction et de l'habitation définissant les catégories des bénéficiaires possibles pour l'achat d'un logement HLM. Ainsi, à défaut du locataire lui-même ou de son conjoint, ses ascendants ou ses

descendants peuvent prétendre à l'achat de ce logement si leurs ressources ne dépassent pas un certain niveau.

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

Votre commission vous propose d'adopter l'article 64 quater (nouveau) sans modification.

Section 2

Solidarité entre organismes d'habitation à loyer modéré

Article 65

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

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

L'article L. 431-1 du code de la construction et de l'habitation organise le régime de garantie des prêts consentis aux organismes d'HLM, lorsque les collectivités locales ne le font pas. Depuis le 1^{er} janvier 1986, la caisse de garantie du logement social a été subrogée dans les hypothèques prises par les sociétés de crédit immobilier, et elle a été autorisée par la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 à prendre par le biais de son fonds de garantie des hypothèques légales, plutôt que de faire appel à des hypothèques conventionnelles, plus coûteuses et nécessitant le recours à un acte notarié.

L'article 65 du projet de loi précise qu'à compter de l'entrée en vigueur de la loi, aucune nouvelle inscription d'hypothèque légale ne pourra être demandée au profit du fonds de garantie, mais qu'il appartiendra à la caisse des dépôts et consignations de solliciter ce type d'hypothèque sur les immeubles faisant l'objet du prêt. Cette faculté concerne également le stock de prêts en cours.

Votre commission vous propose d'adopter l'article 65 sans modification.

Article 66

**Contrôle, redressement des organismes et garantie
de l'accession sociale à la propriété**

Actuellement, le titre V du Livre IV comporte un chapitre unique relatif au contrôle auquel est soumis l'ensemble des organismes d'HLM.

Outre le contrôle de la cour des Comptes sur des organismes -qu'ils soient privés ou publics- bénéficiant du concours financier de l'Etat ou d'une autre personne morale de droit public, les articles L. 451-1 à L. 451-7 du code de la construction et de l'habitation organisent pour ce cas particulier les modalités du contrôle de l'administration, qui peut s'exercer sur pièces et sur place.

L'article 66 se propose de modifier le régime juridique de ce contrôle. Les articles 67 et 68 du projet de loi ajoutant ensuite deux chapitres supplémentaires relatifs, l'un à la Caisse de garantie du logement locatif social et de redressement des organismes, l'autre à la garantie des opérations d'accession à la propriété, les intitulés du titre V du Livre IV du code de la construction et de l'habitation et de son chapitre unique sont modifiés en conséquence.

Article L.451-1 du code de la construction et de l'habitation

Contrôle des organismes

● Le deuxième alinéa de l'article L. 451-1 est modifié pour préciser la liste des organismes, collectivités et associations qui, en dehors des organismes d'HLM, des sociétés de crédit immobilier et des sociétés coopératives de production, peuvent être soumis au contrôle de l'autorité administrative. Sont ainsi énumérés toute société, association ou organisme, quel que soit son statut, ayant construit ou gérant des logements, qui ont fait l'objet d'une subvention, d'un prêt aidé de l'Etat réglementé ou conventionné ou ayant bénéficié d'un avantage fiscal lié au caractère social dudit logement.

Il s'agit d'une définition très large englobant tous les acteurs qui, à un titre ou à un autre, ont bénéficié d'une des aides de l'Etat au sens de l'article L. 30182 du code de la construction et de l'habitation. Ce contrôle pourra ainsi s'étendre aux sociétés d'économie mixte et aux associations intermédiaires oeuvrant dans le domaine du logement social.

A priori, est également concernée toute personne morale de droit public ou privé qui réalise des logements sociaux -dans le neuf ou dans l'ancien- en utilisant l'avantage fiscal introduit par l'article 96 de la loi n° 9861266 du 30 décembre 1998.

L'article L. 451-1 du code de la construction et de l'habitation est ensuite complété par plusieurs dispositions qui fixent avec précision les objectifs et les modalités du contrôle pouvant être effectué.

– Il faut s'assurer du bon usage des fonds publics et du respect par les organismes concernés de la réglementation qui encadre l'activité de construction et de gestion de logements sociaux. Pour cela, l'administration se réserve le droit d'évaluer l'ensemble de cette activité.

– Le contrôle s'exerce sur pièces ou sur place par des agents habilités à cet effet par l'autorité administrative. Traditionnellement, il s'agit de corps de contrôle de l'administration, comme l'inspection générale des Finances (IGF), l'inspection générale des Affaires sociales (IGAS) ou encore la mission d'inspection du Logement social (MILOS). Les contrôles peuvent s'effectuer conjointement avec ceux diligentés par l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction en application de l'article L. 31387 du code de la construction et de l'habitation.

S'agissant du déroulement de la procédure de contrôle, l'organisme vérifié est informé, préalablement, de ce contrôle, et il peut se faire assister d'un conseil. Les agents effectuant le contrôle ont accès entre 8 heures et 20 heures à tous les locaux professionnels et immeubles construits, hormis les locaux affectés au domicile. Ils n'auront donc pas accès aux parties privatives des immeubles, c'est à dire aux logements proprement dits.

Les agents peuvent consulter et photocopier aux frais de l'organisme contrôle tout document, pièce ou justificatif.

Si le contrôle débouche sur un rapport, celui-ci est transmis au président ou au dirigeant de l'organisme qui dispose d'un mois pour faire ses observations. Celles-ci seront jointes au rapport définitif. De plus, l'administration a la faculté, dans un délai déterminé, d'enjoindre à l'organisme contrôlé de mettre fin aux irrégularités constatées.

Votre commission vous propose deux amendements, l'un précisant que les organes délibérants de l'organisme d'HLM doivent débattre des conclusions du rapport définitif.

L'autre amendement proposé indique que, dès lors que des irrégularités ont été constatées, l'organisme d'HLM doit y mettre fin dans un délai donné.

Article L.451-2-1 (*nouveau*) du code de la construction et de l'habitation

Sanctions à l'encontre d'organismes défailants

Le paragraphe IV de l'article 66 abroge l'article L. 451-2 du code de la construction et de l'habitation qui punissait d'une amende de 60.000 F tout refus de communication, de pièces ou documents demandés dans le cadre d'un contrôle, tel que défini à l'article L. 451-1.

Le paragraphe VI insère un nouvel article L.451-2-1 qui porte à 100.000 francs le montant de l'amende encourue si l'organisme d'HLM fait obstacle d'une manière ou d'une autre au déroulement du contrôle.

De plus, lorsqu'il s'avère qu'un organisme ne respecte pas les règles d'attribution d'un logement social pour un ou plusieurs logements, et après que cet organisme aura été en mesure de présenter ses observations, le ministre en charge du logement peut infliger une sanction pécuniaire. Cette sanction est au plus égale à l'équivalent de dix-huit mois du loyer hors charges du ou des logements concernés.

Ce régime de sanctions vient compléter les autres mesures prévues par le code de la construction et de l'habitation, notamment l'obligation de restituer les aides de l'Etat rattachables au logement considéré. Cette disposition, prévue à l'article L. 441-2-1 du code de la construction et de l'habitation, sanctionne ainsi la non attribution du numéro départemental unique d'enregistrement.

Votre commission vous propose d'adopter l'article 66 ainsi modifié.

Article 67

**Constitution et compétences de la
Caisse de garantie du logement locatif social**

La Caisse de garantie du logement locatif social, dont l'article 67 du projet de loi prévoit la création et les règles de fonctionnement, doit se substituer à l'actuelle Caisse de garantie du Logement social (CGLS). Celle-ci est un établissement public à caractère administratif doté de l'autonomie financière créé par la loi du 11 juillet 1985, à la suite de la disparition de la Caisse de prêts aux organismes d'HLM. Dans les faits, elle est gérée par la Caisse des dépôts et consignations et ses règles de fonctionnement ont été précisées par le décret n° 85-1449 du 30 décembre 1985.

● Le rôle actuel de la CGLS est double¹. Il consiste à garantir les prêts consentis par la Caisse des dépôts et consignations dans le cas où les collectivités locales refusent ou sont dans l'incapacité d'octroyer leur garantie financière et à accompagner la restructuration économique et financière des organismes de logement social en difficulté.

Pour tenir ce rôle de « prêteur en dernier ressort », la CGLS dispose d'un fonds de garantie alimenté par une commission égale à 2 % du montant du capital garanti et par une partie de la redevance versée par les organismes HLM et les sociétés d'économie mixte. Cette redevance s'élève à 0,06 % des encours de prêts souscrits auprès de la Caisse des dépôts et consignations pour les organismes HLM et à 0,08 % des encours de prêts pour les SEM.

S'agissant de son rôle en matière de prévention des difficultés des organismes d'HLM, la procédure d'aide de la CGLS a pour objectif de concentrer des moyens financiers, subventions et prêts, sur quelques organismes en difficulté qui s'inscrivent dans cette procédure et de les traiter en profondeur (mise en œuvre d'un plan de redressement, adossement à un autre organisme, etc.).

¹ La CGLS a également exercé une activité de financement en reprenant à sa création l'encours de la Caisse des prêts aux organismes d'HLM, mais cet encours a été repris, par étapes successives par la Caisse des dépôts et consignations.

De 1990 à 1998, la CGLS a examiné 145 dossiers et participé pour 1.834,6 millions de francs au redressement de 106 organismes d'HLM. Les apports totaux nécessaires se sont élevés à 5.814 millions de francs, dont 2.419,5 millions ont été versés par des collectivités locales. Les aides de la CGLS ont été accordées sous forme de subventions pour 1.393,9 millions et de prêts pour 571,9 millions aux organismes d'HLM dont :

- 22 sociétés anonymes d'HLM ;
- 48 offices d'HLM ;
- 11 sociétés anonymes coopératives ;
- 25 sociétés d'économie mixte.

L'instruction des dossiers de 36 autres organismes était en cours fin 1998 (9 SA, 15 offices publics, 11 SEM, 1 coopérative).

En ce qui concerne l'évolution du nombre d'organismes en cours d'instruction, il convient de noter que ce nombre a culminé aux environs de 50 dossiers de 1992 à mi-1993 pour décroître progressivement à 20 dossiers à mi-1995, mais depuis 1996, on assiste à une nouvelle hausse et le nombre de dossiers en cours d'instruction est de 36 en 1998.

On peut rappeler que le Gouvernement a pris un certain nombre de mesures qui s'avéraient nécessaires afin de pérenniser la situation financière des organismes HLM.

Il en est ainsi des mesures prises entre 1996, 1998 et 1999, à savoir l'allongement de 3 ans supplémentaires des prêts à long terme, la baisse de la charge de remboursement des prêts anciens et la baisse cumulée de 1,25 % sur le taux du livret A, qui devraient permettre de réduire le nombre des sinistres des organismes constructeurs dans les années qui viennent.

De même, la baisse à compter du 1^{er} août 1999 du taux de rémunération du livret A, passant de 3 % à 2,25 %, devrait accroître l'efficacité de ces mesures en allégeant les charges financières des organismes. Le cours de la dette des HLM bénéficiera d'une baisse des taux de 0,75 %, ce qui représente une aide actuarielle d'environ 25 milliards de francs. Enfin, le réaménagement de 120 milliards d'anciens prêts dont le taux sera abaissé à 3,8 % contre 5,7 % précédemment en moyenne, correspond à une aide complémentaire d'environ 20 milliards de francs, bénéficiant aux organismes en difficulté qui supportent le plus souvent un endettement élevé.

S'agissant des ressources de la CGLS pour faire face à ces nouvelles compétences à partir de 1990, une dotation de l'Etat avait été consentie, d'un montant de 1,2 milliard de francs.

Mais cette dotation étant épuisée depuis fin 1998, les plans de redressement sont désormais financés sur les ressources propres de la caisse de garantie, ce qui ne permet plus de faire face à l'augmentation de l'activité de redressement des organismes.

Le Gouvernement a tout d'abord procédé à un apurement de la situation financière de la caisse de garantie à travers deux mesures de recapitalisation, respectivement 300 millions de francs versés fin 199 et 600 millions, à verser pour la caisse des dépôts et consignations à la fin du 1^{er} trimestre 2000.

Cet apurement doit être complété par la définition d'une ressource pérenne ajustable aux besoins et tel est l'objet de l'article L.452-4 (*nouveau*) du code de la construction et de l'habitation.

● **A propos des compétences de cette nouvelle structure, votre commission considère qu'elles doivent être étendues à la gestion du risque des opérations menées par les organismes d'HLM en matière d'accession à la propriété.** Pour la commission, -et elle a eu l'occasion de le démontrer avec force lors de l'examen de l'article 25 du projet de loi - l'accession à la propriété est un élément essentiel du parcours résidentiel de nos concitoyens. Pour les personnes ayant des ressources modestes, les organismes d'HLM doivent offrir des solutions appropriées et sécurisées, permettant un choix effectif entre le statut de locataire ou de propriétaire. Tel est le sens de l'amendement que la commission vous a proposé d'adopter à l'article 61 du projet de loi.

En ce qui concerne le dispositif de garantie proposé par les articles 67 et 68 du projet de loi, votre commission considère que l'activité d'accession est enfermée dans un carcan administratif et réglementaire beaucoup trop restrictif et que le dispositif de garantie mis en place est « surdimensionné ».

Fondamentalement, il induit une césure totale entre l'activité accession, et l'activité locative, alors que l'expérience locale montre tout l'intérêt de réaliser des opérations mixtes, parfois même au sein d'un immeuble afin d'assurer une réelle mixité sociale et de faciliter les conditions de gestion de l'ensemble immobilier.

Certes, il existe des risques raisonnés sur des opérations d'accession dont il est hors de question de faire supporter les conséquences au secteur locatif. Mais, en définitive, ces risques sont limités.

Ainsi, sur dix années d'intervention de la Caisse de Garantie du Logement Social en faveur du redressement des organismes du logement social (HLM et SEM), toutes activités confondues (locatif, accession, aménagement), les sinistres générés par l'activité locative représentent près de 85 % des interventions de la Caisse.

Sur huit années de fonctionnement du Fonds de Garantie de l'accession sociale (FGAS), le rapport entre les encours de cotisations et les sinistres se situe dans une fourchette de 0,1 % à 0,3 % et le sinistre le plus important en matière de promotion immobilière que les finances publiques aient eu à assumer directement ou indirectement concerne les conséquences de l'éclatement de la « bulle immobilière » au début des années 90, dans lequel aucun organisme d'HLM n'était impliqué.

Il n'en demeure pas moins que le risque financier propre aux opérations d'accession sociale est réel, à l'instar, d'ailleurs des autres activités.

Mais, en termes de prévention, la création d'un Fonds de Garantie spécifique ne semble pas constituer une réponse réellement appropriée.

Sur le plan technique, la réponse proposée à travers le Fonds de garantie sera peu opératoire, l'expérience montrant que, lorsqu'un organisme d'HLM rencontre des difficultés financières graves, il est très difficile, dans la chaîne des causes, d'identifier et, surtout, de mesurer avec exactitude le poids de chaque cause dans le sinistre final.

De plus, le dispositif apparaît comme largement surdimensionné : en effet, il s'agit de mutualiser entre les seuls organismes d'HLM, maîtres d'ouvrage en accession, le risque financier généré par une production qui se situera annuellement à un niveau de 2500-4000 logements. L'assiette de cotisation sera donc particulièrement étroite alors que les produits devront à la fois couvrir l'ensemble du risque et financer le fonctionnement ainsi que l'expertise de la société de gestion du Fonds. Paradoxalement, on risque donc de renchérir le coût de logements destinés justement à une population à revenus modestes.

Enfin, le dispositif apparaît comme très centralisateur, en porte-à-faux avec l'objectif de déconcentration des décisions au niveau du bassin d'habitat. L'article 68 pose, en effet, le principe d'un contrôle a priori des opérations par une société anonyme de gestion, même si ces opérations correspondent à des besoins identifiés et mesurés au niveau local.

Compte tenu de ces remarques, votre commission vous propose un dispositif économiquement viable et qui répond à sa conception du service d'intérêt général rendu par les organismes d'HLM. Elle vous suggère, en conséquence, de conserver l'actuelle dénomination de la Caisse de Garantie du logement social, qui serait ainsi chargée de gérer deux fonds distincts dont celui chargé de garantir les opérations d'accession, alimenté par une cotisation spécifique.

Article L.452-1 du code de la construction et de l'habitation

Statut et compétences de la Caisse de garantie du logement locatif social

Cet article précise que la Caisse de garantie du logement locatif social succède à l'actuelle Caisse de garantie du logement social, tout en conservant les mêmes caractéristiques puisqu'il s'agit également d'un établissement public national à caractère administratif. Ceci

implique donc que la nouvelle entité se trouve subrogée dans les droits et obligations de l'ancienne caisse de garantie, y compris pour les hypothèques prises au titre des prêts consentis. Des mesures identiques avaient été prévues lorsqu'au 1^{er} janvier 1986 la Caisse de garantie du logement social avait repris les prêts accordés par la Caisse de prêts aux organismes d'HLM.

Cet article reprend également des dispositions, jusque là inscrites à l'article L.451-3 du code de la construction et de l'habitat, qui autorisent la Caisse de garantie à participer aux frais de fonctionnement de l'Union et des fédérations regroupant les organismes d'HLM et à financer des actions en faveur du logement social et tendant à prévenir les difficultés des organismes. Elle peut également aider à financer des actions d'information sur le logement social. Selon les informations transmises à votre rapporteur, l'actuelle CGLS verse, chaque année, 60 millions de francs à l'Union des HLM et 10 millions de francs à la fédération des SEM.

S'agissant du statut de cette caisse, votre commission vous propose d'opter pour le statut d'EPIC qui laisse plus souplesse, notamment pour le recrutement ou la mise à disposition des personnels nécessaires.

De plus, il s'agit d'un bon compromis entre la formule retenue par l'Etat pour la CGLLS -à savoir un établissement public administratif- et la société anonyme prévue par le projet de loi pour gérer le fonds de garantie à l'accession.

En ce qui concerne le principe d'une structure gérant deux fonds, une telle formule est celle retenue pour l'Union d'économie du logement qui gère, d'une part, un fonds de sécurisation pour l'accession à la propriété et, d'autre part, un fonds d'intervention pour les organismes collecteurs du 1 %.

Enfin, il est précisé que la caisse de garantie du logement social se substitue de plein droit à la caisse de garantie du logement social à compter du 1^{er} janvier 2001.

Par ailleurs, votre commission vous propose d'intégrer un article additionnel L.452-1-1, qui ne fait que reprendre les règles posées à l'article 68 du projet de loi concernant le fonds de garantie à l'accession à la propriété dans l'hypothèse où il était géré par une société anonyme de façon totalement indépendante de la CGLS.

Le choix de faire gérer par la CGLS ce fonds de garantie ne dispense pas de prendre toutes les mesures nécessaires à son équilibre financier. Il précise, notamment, que la CGLS garantit l'équilibre financier de ce fonds, ce qui est une manière de responsabiliser davantage les organismes d'HLM.

Article L.452-2 du code de la construction et de l'habitation

Composition du Conseil d'administration

La composition de l'actuelle Caisse de garantie du logement social est fixé par l'article R.431-33, dont la rédaction a été modifiée dernièrement par le décret n° 99-918 du 27 octobre 1999. Il est composé de dix membres désignés pour une durée de trois ans renouvelable par arrêté du ministre chargé des finances et du ministre chargé de la construction et de l'habitation. Sept membres du Conseil représentent l'administration¹ et trois les bailleurs sociaux dont un au titre des sociétés d'économie mixte et deux pour les organismes d'HLM, étant précisé que l'un d'entre eux doit être un élu local.

Le président est élu par le Conseil d'administration parmi les représentants des organismes d'HLM.

L'article L.452-2 donne désormais valeur législative aux règles de composition du Conseil d'administration

Le projet de loi prévoyait que les représentants de l'Etat conserve la majorité des sièges et les représentants des organismes d'HLM la majorité des sièges restants, mais l'Assemblée nationale a modifié cet article en posant le principe de la parité entre les représentants de l'Etat et ceux des bailleurs sociaux. A la demande du Gouvernement, il a été rajouté la nomination d'une personnalité qualifiée dans le domaine du logement.

Les autres règles de fonctionnement demeurent inchangées, notamment celles relatives à la durée du mandat et à la présidence, qui doit revenir à un représentant des organismes d'HLM, comme le précise le dernier alinéa de l'article.

Votre commission vous propose de préciser que la personnalité qualifiée doit être choisie par le ministre en charge du logement.

¹ Les sept représentants de l'administration sont : un conseiller d'Etat ou un conseiller maître à la Cour des comptes ; un inspecteur général des finances ou un inspecteur des finances ; deux représentants du ministre chargé des finances ; deux représentants du ministre chargé de la construction et de l'habitation ; le directeur général de la Caisse des dépôts et consignations ou son représentant.

Article L.452-3 du code de la construction et de l'habitation

Ressources de la Caisse de garantie du logement locatif social

L'article R.431-32 du code de la construction et de l'habitation précise que les ressources de l'actuelle Caisse de garantie sont « *constituées notamment par le remboursement des prêts, les subventions et bonifications de l'Etat afférentes aux prêts qu'elle gère, le produit des redevances ainsi que le produit des emprunts contractés avec l'autorisation du ministre chargé des finances, les dons et legs* ».

L'article L.452-3 reprend cette liste quasiment dans les mêmes termes, en tenant compte de la suppression de la redevance assise sur l'encours des prêts, et remplacée, en application de l'article L.452-4 du code de la construction et de l'habitation, par une cotisation assise sur les montants des loyers encaissés par les organismes d'HLM redevables.

Votre commission vous propose de préciser que cette énumération n'est pas exhaustive et, outre une modification rédactionnelle pour une meilleure compréhension du texte, de prévoir également que la CGLS peut, avec l'autorisation du ministre chargé des finances contracter des emprunts.

Article L.452-4 du code de la construction et de l'habitation

Création d'une cotisation à la charge des organismes d'HLM

Le présent article substitue au mécanisme de la redevance assise sur les emprunts contractés le principe d'une cotisation calculée en pourcentage du montant des loyers encaissés au titre des logements ayant bénéficié de concours financiers de l'Etat. Cette cotisation est affectée d'une réfaction proportionnelle au nombre de locataires bénéficiant d'une aide au logement. Ce mode de calcul vise à favoriser une certaine péréquation entre organismes HLM tout en respectant le principe d'égalité devant les charges publiques. Cette cotisation est en définitive destinée à financer des mesures de prévention des difficultés des organismes et de redressement. Il est prévu, dans le projet de loi que le taux de la cotisation, qui ne pourra pas dépasser 1,5 % ainsi que le montant de la réduction par allocataire sont fixés par arrêté conjoint des ministres chargés de l'économie et du logement.

Selon les estimations contenues dans l'étude d'impact, la réforme, qui s'appliquera à compter du 1^{er} janvier 2001, concerne 292 offices HLM, 331 SA d'HLM et 293 SEM de

construction ou de logements sociaux et SEM d'outre-mer. Sachant que la masse des loyers perçus en 1997 était de 70 milliards de francs et compte tenu du taux maximum de 1,5 %, la cotisation pourrait s'élever à 1,05 milliard de francs. Après application de la réduction, sur une base envisagée de 300 francs par allocataire, soit environ 600 millions de francs, le montant global maximum pourrait atteindre 600 millions de francs.

L'Assemblée nationale a apporté deux précisions concernant la base de calcul de la cotisation dans le cas des logements-foyers en indiquant que l'assiette de cotisation porte sur la partie de la redevance équivalente au loyer seul et, s'agissant des SEM situées en métropole, que la cotisation ne porte que sur les logements conventionnés à l'aide personnalisée au logement.

Tout en approuvant ce nouveau mécanisme de calcul pour la cotisation due par les organismes d'HLM, votre commission s'interroge sur l'impact du passage d'un système à l'autre, notamment pour ceux des organismes dont le patrimoine immobilier est important et achevé depuis longtemps.

Votre commission vous propose, outre un déplacement de l'alinéa relatif aux règles de calcul relatives aux cotisations acquittées par les sociétés d'économie mixte pour donner plus de cohérence au texte, de confier au conseil d'administration de la CGLS le soin de voter le taux de la cotisation, afin de lui confier une responsabilité effective sur l'équilibre des comptes de la caisse.

Il importe, pour que l'exercice soit réussi, que les personnes qui votent les dépenses, aient également la maîtrise et donc la responsabilité du niveau des recettes nécessaires, pour équilibrer le budget.

Article L.452-5 du code de la construction et de l'habitation

Mode de perception de la cotisation

L'article L.452-5 prévoit que la cotisation doit être acquittée spontanément par les organismes d'HLM redevables sur la base d'une déclaration dont le modèle sera établi par l'administration. Il s'agit d'alléger les procédures administratives et des coûts de gestion supplémentaires pour la caisse de garantie du logement locatif social. Cette cotisation est recouvrée dans les mêmes conditions que la taxe sur la valeur ajoutée et les organismes qui ne s'acquitteront pas de cette cotisation seront soumis aux mêmes sanctions.

Votre commission vous propose une **modification de conséquence rectifiant l'intitulé de la Caisse de garantie.**

Article L.452-6 du code de la construction et de l'habitation

Pouvoirs de contrôle de la CGLLS

Afin de pouvoir exercer un contrôle sur le montant des cotisations qui lui sont dues, cet article dispose que la CGLLS peut obtenir de l'autorité administrative compétente et surtout des organismes qui versent les aides au logement, des renseignements lui permettant de vérifier l'exactitude des déclarations et du montant des cotisations versées. **Votre commission vous propose de rectifier l'intitulé de la caisse de garantie, par coordination.**

Article L.452-7 du code de la construction et de l'habitation

Dispositions diverses

L'article L.452-7 renvoie à un décret en Conseil d'Etat pour fixer les modalités d'application de l'ensemble des dispositions relatives à la Caisse de garantie du logement locatif social et il fixe au 1^{er} janvier 2001 l'entrée en vigueur des dispositions relatives au calcul de la cotisation due par les organismes d'HLM, **et votre commission vous propose seulement de rectifier l'intitulé de la Caisse de Garantie.**

<p>Votre Commission des Affaires économiques vous propose d'adopter l'article 67 ainsi modifié.</p>

Article 68

Garantie des opérations d’accession à la propriété

Les articles 62 et 63 du projet de loi ont précisé le cadre d’intervention des organismes d’HLM en matière d’opérations d’accession à la propriété, en complément de leur activité locative. Le présent article complète ce dispositif en l’assortissant d’un système de garantie financière qui fait l’objet d’un chapitre spécifique. Il est inséré dans le code de la construction et de l’habitation à la suite du chapitre regroupant les dispositions relatives à la Caisse de garantie du logement locatif social.

Article L.453-1 du code de la construction et de l’habitation

Constitution du « Fonds pour l’accession à la propriété HLM »

● Le premier alinéa institue un fonds intitulé « Fonds pour l’accession à la propriété HLM » qui apporte sa garantie à toute opération de construction ou d’acquisition et d’amélioration de logements en vue de leur vente à titre de résidence principale menée par un organisme d’HLM, quel qu’il soit.

Ce fonds est géré par une société dont les actionnaires sont l’Union et les fédérations regroupant les organismes d’HLM.

Il est précisé que les statuts de cette société sont approuvés par décret et que des Commissaires du Gouvernement assistent aux réunions du conseil d’administration de la société.

La structure de ce fonds présente -et ceci en toute logique- beaucoup d’analogies avec le « Fonds de garantie de l’accession sociale à la propriété » (FGAS) visé à l’article L.312-1 du code de la construction et de la l’habitation et chargé de gérer la garantie que l’Etat accorde aux prêts à l’accession sociale (PAS).

« Ces PAS sont des prêts conventionnés spécifiques, garantis par le FGAS et réservés à des ménages dont les revenus ne dépassent pas des plafonds de ressources déterminés en fonction de la composition du ménage, du nombre d’actifs et du lieu d’implantation du logement. Les autres conditions d’octroi sont celles des prêts conventionnés en ce qui concerne les plafonds de coût d’opérations au mètre carré et les normes minimales de surface et d’habitabilité. »

Le FGAS, créé en application de la loi de finances pour 1993 par le décret n° 92-1376 du 30 décembre 1992, est alimenté par l'Etat et les établissements de crédit affiliés et il est géré par la Société de gestion du FGAS, société anonyme au capital de 5,5 millions de francs.

En application de la loi n° 98-1164 du 18 décembre 1998 relative à l'emploi des fonds de la participation des employeurs à l'effort de construction, l'Union d'économie sociale du logement finance, depuis le 1er avril 1999, un dispositif de sécurisation qui garantit notamment tout accédant ayant souscrit un PAS contre la perte d'emploi. Ce dispositif est financé à travers un Fonds de soutien géré par l'UESL. »

● Le deuxième alinéa précise que les ressources du fonds proviennent de deux sources :

– les contributions versées par les organismes réalisant des opérations d'accession à la propriété ;

– les contributions des actionnaires de la société, c'est-à-dire de l'Union et des fédérations d'organismes HLM.

Pour assurer un contrôle effectif sur les activités d'accession à la propriété menées par les organismes d'HLM, il est prévu que la société de gestion intervienne à deux reprises lors du déroulement de ce type d'opérations.

Premièrement, l'organisme d'HLM doit lui soumettre, pour avis préalable, tout projet d'opération ayant pour objet l'accession à la propriété. La société en évaluera le risque et devra s'assurer que cette activité reste complémentaire au regard de l'ensemble des activités de l'organisme d'HLM.

De plus, l'octroi d'un prêt pour financer une opération d'accession à la propriété est soumis à l'avis préalable favorable de la société de gestion.

Ces dispositions sont très importantes pour permettre aux organismes d'HLM de mener une activité d'accession à la propriété en complément de leur activité locative dans des conditions qui garantissent effectivement la sécurité des opérations.

Il est, enfin, prévu qu'un décret pris après avis du conseil d'administration de la société de gestion précise les règles de dotation et de fonctionnement du fonds de garantie.

La rédaction de cet article soulève plusieurs questions juridiques importantes.

D'une part, il n'est pas précisé si ce fonds est pas doté ou non de la personnalité morale. D'autre part, s'agissant du choix du type de société retenu par le projet de loi, il ne peut s'agir d'une société anonyme, car celle-ci doit comprendre au minimum sept actionnaires. Or la

composition de la société de gestion n'en prévoit que six, à savoir l'Union et les cinq fédérations d'organismes d'HLM.

Compte tenu des options qu'elle a retenues pour l'article 67 du projet de loi, notamment l'adoption de deux fonds distincts gérés par la Caisse de garantie, votre commission vous propose de supprimer cet article qui n'a plus lieu d'être.

Article L.453-2 du code de la construction et de l'habitation

Transparence comptable des activités d'accession sociale

Le risque -qui doit être le plus limité possible- pris par l'organisme d'HLM sur une opération d'accession à la propriété, ne doit en aucune façon être assumé par les locataires de ce même organisme s'il se réalise. Cette activité d'accession doit trouver son propre équilibre financier et assurer ses risques en interne.

C'est pourquoi il est précisé que les activités se rapportant à une opération d'accession à la propriété doivent faire l'objet d'une comptabilité distincte dans les écritures de chaque organisme d'HLM.

L'Assemblée nationale a supprimé le deuxième alinéa, qui imposait que le rapport des engagements consacrés à ces activités au total des engagements financiers de l'organisme, n'excède pas un seuil fixé par décret en Conseil d'Etat et variable selon la catégorie des organismes et la nature de leurs activités.

Plutôt que de multiplier les contraintes réglementaires, il vaut mieux s'en remettre aux règles et aux bonnes pratiques que la société de gestion du fonds d'accession à la propriété ne manquera pas d'élaborer. On peut rappeler également que votre commission vous a proposé de préciser aux articles 62 et 63 du projet de loi, que cette activité d'accession s'exerçait en complément de leur activité de gestion locative.

Votre commission vous propose une simple rectification, par coordination avec l'introduction de l'article L.452-1-1 relatif au fonds de garantie de l'accession sociale géré par la Caisse de Garantie du logement social.

Article L.453-3 du code de la construction et de l'habitation

**Règles d'intervention des organismes d'HLM
en matière de promotion immobilière**

● Cet article soumet les organismes d'HLM, pour leurs activités d'accession à la propriété, aux règles de droit commun en matière de promotion immobilière, en les obligeant à souscrire un contrat de promotion immobilière, défini aux articles L. 221-1 à L. 221-7 du code de la construction et de l'habitation.

« Le contrat de promotion immobilière résulte de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971. Il comporte une réglementation générale, applicable de manière facultative quelle que soit la destination de l'immeuble, objet du contrat, et des dispositions d'ordre public dans le secteur du logement. Ce contrat constitue « la clef de voûte » du secteur protégé et a vocation à s'appliquer dans toutes les situations où la protection de l'accédant à la propriété d'un logement n'est pas assurée par la vente d'immeubles à construire ou le contrat de construction d'une maison individuelle.

Conçu comme un moyen de protection du maître de l'ouvrage contre les risques de la construction par un mandataire, le contrat de promotion, qui est un mandat spécifiquement réglementé, a pour effet de transférer les risques techniques et financiers de l'opération sur un promoteur professionnel. »

La dispense de contrat de promotion immobilière dont bénéficiaient jusqu'à présent les organismes d'HLM et les sociétés d'économie mixte à participation publique majoritaire, était fondée sur l'idée que ces organismes offraient une garantie suffisante de protection en raison notamment des contrôles administratifs dont ils font l'objet.

Mais néanmoins, et malgré cette dispense, l'Administration avait jugé utile d'imposer aux sociétés anonymes coopératives de production d'HLM plus particulièrement appelées à construire pour le compte de sociétés coopératives de construction, de passer un contrat de prestation de service conformément à un contrat type dont le contenu est très proche du contrat de promotion immobilière.

L'alignement du régime des opérations d'accession à la propriété menées par les organismes d'HLM sur le droit commun devrait donc renforcer les garanties offertes à l'accédant.

De plus, les organismes d'HLM seront tenus de fournir la garantie d'achèvement des travaux prévue à l'article L.222-3 du code de la construction et de l'habitation.

Compte tenu de cette application du droit commun en matière de contrat de promotion immobilière, il y a lieu de supprimer les exceptions relatives aux organismes d'HLM qui figuraient dans le code de la construction et de l'habitation. Seules restent en vigueur les

exceptions s'appliquant aux sociétés d'économie mixte dont le capital appartient pour plus de 50 % à des personnes de droit public.

● **Outre un amendement de coordination, votre commission vous propose, par voie de conséquence, d'abroger également les dispositions du code imposant aux sociétés anonymes coopératives de production d'habitation à loyer modéré de souscrire pour leurs opérateurs d'accession à la propriété une garantie de financement ainsi qu'une garantie d'acquisition des locaux non vendus.**

Votre commission vous propose d'adopter l'article 68 ainsi modifié.

Article 69

Assujettissement des sociétés d'économie mixte des départements d'outre-mer aux règles de contrôle

L'article L.472-1-2 dont la rédaction a été modifiée par la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions fait application d'un certain nombre de dispositions du code de la construction et de l'habitation aux sociétés d'économie mixte d'outre-mer ou constituées en application de la loi du 30 avril 1946.

L'article 69 complète cette liste pour soumettre ces sociétés d'économie mixte aux règles de contrôle des organismes d'HLM prévues aux articles L.451-1, L.451-2-1 du code de la construction et de l'habitation.

Il prévoit de même que ces sociétés cotisent à la Caisse de garantie du logement selon les modalités définies aux articles L.452-4 à L.452-7. Ce nouveau régime entrera donc en vigueur outre-mer, au 1^{er} janvier 2001 également.

Votre commission des Affaires économiques vous propose d'adopter l'article 69 sous réserve d'un amendement de coordination.

Article 70

Dispositions particulières aux sociétés d'économie mixte

S'agissant des sociétés d'économie mixte, les dispositions les concernant sont regroupées dans un titre particulier du code de la construction et de l'habitation.

L'article 70 du projet de loi y insère les dispositions relatives aux modalités de versement de la cotisation à la Caisse de garantie du logement social et à l'application des règles de contrôle par l'administration prévues aux articles L.451-1, L.451-2 et L.451-2-1 du code.

Le mécanisme de la cotisation viendra donc, comme pour les organismes d'HLM, se substituer au versement de la redevance à compter du 1^{er} janvier 2001.

Enfin, l'article précise que les sociétés d'économie mixte sont soumises à des règles comptables particulières, qui imposent notamment d'établir une comptabilité spécifique pour l'activité locative sociale. Il s'agit d'une disposition importante, réclamée par les professionnels concernés afin d'assurer une meilleure lisibilité des comptes.

Votre commission vous propose d'adopter cet article sous réserve d'un amendement de coordination.

Article 71

Abrogations de conséquences

● Cet article propose un certain nombre d'abrogations justifiées par les dispositions nouvelles introduites par le projet de loi et relatives notamment à la cotisation versée à la CGLS.

En contrepartie de la mise en place de cette cotisation assise sur les salaires, la contribution annuelle perçue par logement assujettie au supplément de loyer de solidarité est supprimée à compter du 31 décembre 2000. Cette contribution est due lorsque les ressources des personnes vivant dans le logement excèdent de 40 % les plafonds de ressources fixés pour l'attribution des logements sociaux. Ce tarif est majoré de 50 % lorsque les ressources excèdent de plus de 60 % les plafonds de ressources. Le tarif de la contribution varie selon la localisation géographique des immeubles et il s'applique par logement :

- 2.500 francs pour les logements situés à Paris et dans les communes limitrophes ;
- 2.100 francs pour les logements situés dans les autres communes de l'agglomération de Paris, les communes des zones d'urbanisation et des villes nouvelles de la région d'Ile-de-France ;
- 1.700 francs pour les logements situés dans le reste de la région d'Ile-de-France, les agglomérations et communautés urbaines de plus de 100.000 habitants, les zones d'urbanisation et les villes nouvelles hors de la région d'Ile-de-France ;
- 400 francs pour les logements situés dans les départements d'outre-mer et sur le reste du territoire national.

De plus, cet article abroge, à compter du 31 décembre 2001, les articles du code de la construction et de l'habitation relatifs au paiement de la redevance à la Caisse de garantie du logement social, puisque celle-ci est remplacée par une cotisation calculée de manière différente.

● L'Assemblée nationale a adopté, le Gouvernement s'y étant opposé, un amendement relevant les seuils de déclenchement pour l'application du supplément de loyer de solidarité aux personnes logées en HLM et dont les ressources dépassent un certain niveau :

- le seuil facultatif de déclenchement s'appliquerait, dès lors que les ressources des locataires dépassent de 20 % et non plus seulement 10 % les plafonds de ressources fixés pour l'attribution du logement ;
- le seuil de déclenchement automatique est atteint si les ressources dépassent de 60 % et non plus 40 % les plafonds de ressources.

Selon les auteurs de l'amendement, cette disposition tend à encourager la mixité sociale dans les logements sociaux en ne pénalisant pas les personnes ayant des revenus corrects et qui souhaitent y rester. Néanmoins, le supplément de loyer de solidarité répond à un souci d'équité sociale qu'il convient de défendre, d'autant plus que les mesures adoptées lors du vote de la loi d'orientation relative à la lutte contre l'exclusion ont déjà très largement atténué l'impact de ce dispositif.

Il convient, en outre, de relever que le seuil de déclenchement facultatif a déjà été porté à 20 % par l'article 56 de la loi d'orientation relative à la lutte contre l'exclusion. De plus, les barèmes de supplément de loyer fixés par les organismes ont été encadrés avec la fixation de maxima pour ne pas pénaliser les locataires dépassant de peu les plafonds.

Sur le plan réglementaire, il faut rappeler que la **revalorisation importante des plafonds de ressources** pour l'accès aux logements sociaux et **la suppression du double plafond** de ressources qui pénalisait les ménages avec un seul actif **ont permis de faire baisser**, dans des proportions significatives, le **nombre de locataires assujettis au paiement du supplément de loyer de solidarité.**

Dans ces conditions et dans l'attente du rapport sur l'application des surloyers qui devrait être déposé très prochainement au Parlement, **votre rapporteur vous propose de ne pas modifier les seuils de déclenchement actuellement en vigueur et de supprimer en conséquence le paragraphe I bis de cet article.**

Votre commission vous propose d'adopter l'article 71 ainsi modifié.

Article 72

Procédure de déclaration d'insalubrité

Le paragraphe I de cet article modifie l'article L.26 du code de la santé publique.

Article L.26 du code de la santé publique

Constat d'insalubrité

L'article 72 propose des modifications au mécanisme d'alerte des pouvoirs publics en matière d'insalubrité des immeubles.

Article L.26-1 du code de la santé publique

Saisine de représentants de l'Etat par une collectivité territoriale

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

Votre commission ne vous propose pas d'amendement à cet article, dans l'attente des observations et propositions de la commission des affaires sociales, saisie pour avis.

Article 73

(Article L.27 du code de la santé publique)

Procédures préalables au constat d'insalubrité

Le paragraphe I de cet article modifie les procédures relatives au conseil départemental d'hygiène et au Conseil supérieur d'hygiène public de France.

Article L.30 du code de la santé publique

Exécution d'office des travaux

Cet article insère un paragraphe II (*nouveau*) qui modifie l'article L.30 du code de la santé publique et prévoit l'exécution d'office des travaux de salubrité après mise en demeure demeurée infructueuse.

Article L.511-2 du code de la construction et de l'habitation

Travaux de réparation ou de démolition

Le paragraphe III (*nouveau*) de l'article 73 du projet de loi prévoit des dispositions pour accélérer la mise en œuvre des travaux de réparation ou de démolition des immeubles menaçant ruine.

Votre commission ne vous propose pas d'amendement à cet article, dans l'attente des observations et propositions de la commission des affaires sociales, saisie pour avis.

Article 74

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

Constat d'insalubrité

La nouvelle rédaction de l'article L.28 du code de la santé publique durcit le régime des interdictions préfectorales relatif au constat d'insalubrité.

Votre commission ne vous propose pas d'amendement à cet article, dans l'attente des observations et propositions de la Commission des Affaires sociales, saisie pour avis.

Article 75

Procédures de déclaration d'insalubrité

L'article 75 insère trois articles nouveaux : L.28-1, L.28-2 et L.28-3 au sein du code de la santé publique.

Article L.28-1 (*nouveau*) du code de la santé publique

Modalités de notification de l'arrêté

L'article L.28-1 précise que le préfet notifie l'arrêté d'insalubrité aux personnes visées au premier alinéa de l'article L.27.

Article L.28-2 (*nouveau*) du code de la santé publique

**Interdiction de louer ou mettre à disposition les locaux frappés
d'une interdiction**

L'article L.28-2 renvoie aux dispositions du code de la construction et de l'habitation, qui sont communes au péril et à l'insalubrité en ce qui concerne les contrats à usage d'habitation.

Article L.28-3 (nouveau) du code de la santé publique

Mainlevée de l'interdiction d'habiter

Il s'agit de la procédure de levée de l'interdiction d'habiter ou d'utiliser les lieux en cas de réalisation des travaux.

Article L.28-4 (nouveau) du code de la santé publique

Création d'une délégation permanente

Cet article créé, au sein de chaque conseil départemental d'hygiène, une délégation permanente chargée d'émettre l'avis au préfet prévu par le premier alinéa de l'article L.26.

Article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965

Fonds de prévoyance pour travaux

Le paragraphe II (nouveau) de l'article 75 prévoit de soumettre au vote de l'assemblée générale la décision de constituer un fonds de prévoyance pour les travaux d'entretien ou de conservation des parties communes.

Votre commission ne vous propose pas d'amendement à cet article, dans l'attente des observations et propositions de la Commission des Affaires sociales, saisie pour avis.

Article 76

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

Sanctions du refus d'exécuter les travaux demandés

Cet article apporte des précisions à l'article L.30 du code de la santé publique, qui envisage le cas où les locaux insalubres ne sont pas libérés par les occupants après l'expiration du délai imparti par le préfet.

Votre commission ne vous propose pas d'amendement à cet article, dans l'attente des observations et propositions de la commission des affaires sociales, saisie pour avis.

Article 77

(Article L.31 du code de la santé publique)

Inscription d'une hypothèse légale

Cet article complète l'article L.31 du code de la santé publique, en garantissant la créance de la collectivité publique résultant des frais d'expulsion ou de l'exécution des travaux, par l'inscription d'une hypothèque légale sur l'immeuble.

Votre commission ne vous propose pas d'amendement à cet article, dans l'attente des observations et propositions de la commission des affaires sociales, saisie pour avis.

Article 78

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

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

Cet article oblige le propriétaire d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants, lorsque les locaux sont frappés d'une interdiction définitive ou temporaire d'habiter et d'utiliser les lieux.

Votre commission ne vous propose pas d'amendement à cet article, dans l'attente des observations et propositions de la commission des affaires sociales, saisie pour avis.

Article 79

(Article L.32-6 du code de la santé publique)

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

Cet article créé une section 3 au chapitre IV du livre I^{er} du code de la santé publique, en vue d'améliorer l'information de l'acquéreur de biens immobiliers sur la présence d'amiante.

Votre commission ne vous propose pas d'amendement à cet article, dans l'attente des observations et propositions de la commission des affaires sociales, saisie pour avis.

Article 80

Dispositions diverses

Cet article modifie les articles L.36 à L.43, L.45, L.51 du code de la santé publique.

Votre commission ne vous propose pas d'amendement à cet article, dans l'attente des observations et propositions de la commission des affaires sociales, saisie pour avis.

Sous-section 2

Les immeubles menaçant ruine

Article 81

(Article L.123-3 (*nouveau*) du code de la construction et de l'habitation)

Exécution d'office des travaux dans un immeuble menaçant ruine

Ce nouvel article est relatif à l'exécution d'office de travaux rendus nécessaires par une situation d'insécurité manifeste.

Votre commission ne vous propose pas d'amendement à cet article, dans l'attente des observations et propositions de la commission des lois, saisie pour avis.

Article 82

Procédure relative aux immeubles menaçant ruine

Article L.511-1-1 (*nouveau*) du code de la construction et de l'habitation

Notification de l'arrêté de réparation ou démolition du bâtiment

L'article L.511-1-1 (*nouveau*) précise les modalités de notification de l'arrêté de réparation ou démolition des bâtiments pris par le maire.

Article L.511-2 du code de la code de la construction et de l'habitation

Expertise - Interdiction d'habiter - Exécution des travaux

Cet article apporte des modifications à la procédure d'expertise en cas de contestation par le propriétaire de la nécessité de réparer ou démolir le bâtiment menaçant ruine.

Article L.511-3 du code de la construction et de l'habitation

Réalisation des travaux dans le cadre d'un bail à réhabilitation

L'article L.511-3 complète les dispositions spécifiques en cas de péril imminent, en prévoyant que la personne tenue d'exécuter les travaux prescrits peut se libérer de cette obligation en les réalisant dans le cadre d'un bail à réhabilitation.

Article L.511-4 du code de la construction et de l'habitation

**Inscription d'une hypothèque gageant les dépenses engagées
au titre de l'exécution d'office**

Cet article complète les dispositions de l'article L.511-4 relatives à l'avance et au recouvrement des frais en cas d'exécution d'office des travaux.

Article L.511-5 (*nouveau*) du code de la construction et de l'habitation

**Prohibition de la location ou de la mise à disposition des locaux frappés d'une interdiction
d'habiter**

Cet article prévoit notamment que le loyer cesse d'être dû et que le bail est prorogé à due concurrence de la durée d'indisponibilité des lieux.

Article L.511-6 (*nouveau*) du code de la construction et de l'habitation

Sanctions pénales

L'article 511-6 sanctionne l'impossibilité de louer ou mettre à disposition des locaux vacants frappés d'une interdiction d'habiter et d'utiliser.

**Votre commission ne vous propose pas d'amendement à cet article, dans l'attente
des observations et propositions de la commission des lois, saisie pour avis.**

Article 83

Sanction de la déclaration d'insalubrité ou de péril

Article 521-1 du code de la construction et de l'habitation

**Hébergement et relogement
Suspension des obligations contractuelles**

La nouvelle rédaction de cet article renforce l'obligation juridique pesant sur le propriétaire, tenu d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants lorsqu'un immeuble fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité assorti d'une interdiction temporaire ou définitive.

Article L.521-2 (nouveau) du code de la construction et de l'habitation

Suspension des obligations contractuelles

Cet article pose le principe de la suspension des obligations contractuelles pendant la période au cours de laquelle l'immeuble est indisponible.

Article L521-3 (*nouveau*) du code de la construction et de l'habitation

Modalités d'exécution de l'obligation de relogement ou d'hébergement

Cet article précise les obligations et les modalités financières d'exécution de l'obligation de relogement ou d'hébergement et de l'ensemble des obligations auxquelles est tenu le propriétaire.

Article L.521-4 (*nouveau*) du code de la construction et de l'habitation

Sanctions pénales

Cet article sanctionne pénalement toute menace ou acte d'intimidation à l'égard d'un occupant, en vue de le contraindre à renoncer aux droits qu'il détient en application des articles L.521-1 à L.521-3.

Votre commission ne vous propose pas d'amendement à cet article, dans l'attente des observations et propositions de la commission des lois, saisie pour avis.

Article 83 bis (nouveau)
(Article L.314-1 du code de l'urbanisme)

Définition de la notion d'occupants

Le deuxième alinéa de l'article L.314-1 du code de l'urbanisme dresse la liste des occupants au sens du Chapitre IV de ce même code.

Votre commission ne vous propose pas d'amendement à cet article, dans l'attente des observations et propositions de la commission des lois, saisie pour avis.

Section 4

Agence française pour l'amélioration de l'habitat privé

Article 84

Agence française pour l'amélioration de l'habitat privé

Créée par la loi de finances pour 1971 pour remplacer le Fonds national d'amélioration de l'habitat (FNH) géré par le Crédit foncier de France, l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH) se caractérise par son origine mutualiste et son mode de gestion partenariale et décentralisée. En effet, elle perçoit directement la taxe additionnelle au droit de bail (TADB), instaurée par la même loi de finances perçue au taux de 3,5 % sur les loyers des logements privés achevés avant le 1^{er} septembre 1948 pour la redistribuer sous forme de subventions à l'amélioration du parc de logements locatifs construits avant 1948 et ne disposant pas des éléments de confort minimum.

Les conditions d'attribution des subventions sont arrêtées par le conseil d'administration de l'ANAH qui est déconcentrée dans chaque département.

En 1980, l'extension de la TADB au taux de 0,5 % au parc locatif construit entre 1948 et 1975 accroît les ressources de l'ANAH, qui étend son champ d'intervention aux travaux d'économie d'énergie.

En 1987, la TADB est budgétisée et perçue directement par le budget de l'Etat qui verse en contrepartie une subvention d'intervention à l'ANAH dont le montant est fixé chaque année en loi de finances.

A partir de 1992, la loi de finances unifie au taux de 2,5 % la TADB, qui devient applicable à tous les logements locatifs achevés depuis plus de quinze ans, ce qui assure de facto une hausse régulière de la collecte de la TADB. Entre 1992 et 1997, celle-ci progresse de 2,34 milliards à 3,53 milliards de francs.

Avec cette réforme de la TADB, l'ANAH étend son champ d'application à tous les logements locatifs privés achevés depuis plus de quinze ans, mais la progression de la subvention d'investissement ne suit plus, à compter de 1991, la progression de la TADB mettant ainsi en cause le caractère mutualiste du dispositif d'origine.

Le tableau ci-dessous montre que les écarts constatés n'ont cessé de croître au fil des années.

RENDEMENT DE LA TADB ET SUBVENTION D'INVESTISSEMENT DE L'ANAH DEPUIS 1988

(en millions de francs)

	Recettes TADB (1)	Subvention d'investissement de l'ANAH (2)	Ecart constaté
1988	1.505	1.916	411
1989	1.152	1.967	815
1990	1.698	1.861	163
1991	2.226	1.724	- 502
1992	2.346	1.859	- 487
1993	2.847	2.260	- 587
1994	3.023	2.260	- 763
1995	3.148	2.475,5	- 672,5
1996	3.358	2.110	- 1 248
1997	3.436	2.215,05	- 1 220,95
1998	3.537	2.200	- 1 337
prévision 1999	ND	2.200	-

*Source : DGI : recettes nettes connues année n + 1
Subvention en AP notifiée à l'ANAH*

En 1999, le montant des subventions engagées par l'ANAH s'est élevé à 2,5 milliards de francs qui se répartissent pour 50 % dans le secteur diffus, 32,6 % dans le cadre d'opérations programmées pour l'amélioration de l'habitat (OPAH) et 17,4 % dans des programmes sociaux thématiques (PST).

Les subventions distribuées ont généré 11,4 milliards de francs toutes taxes comprises de travaux des logements situés pour 15,2 % dans des communes rurales, 27,2 % dans des agglomérations de moins de 100.000 habitants et 23,6 % dans l'agglomération de Paris.

La volonté des pouvoirs publics, à travers et au-delà des aménagements législatifs proposés par le projet de loi, est de faire de l'ANAH un outil privilégié pour engager le parc immobilier privé dans de nouveaux objectifs d'utilité publique :

– **objectif social** avec la résorption de l'habitat insalubre et dégradé à travers la remise sur le marché de logements vacants réhabilités -34.400 en 1998- réhabilitation des logements pour les louer à des personnes défavorisées dans le cadre des programmes sociaux thématiques -3.050 logements PST en 1998- conventionnement de logements sous le régime de l'APL -9.000 logements par an- ;

– **objectif d'aménagement du territoire** avec la contribution à la politique de la ville où l'ANAH est au coeur du dispositif des grands projets de ville (GPV) ;

– **objectif environnemental** avec la lutte contre le saturnisme, le radon, le bruit, l'effet de serre, dans le cadre des grandes OPAH thématiques.

● Le projet de loi, pour marquer l'élargissement du champ de compétences de l'Agence, avait souhaité modifier son nom en la rebaptisant Agence française pour l'amélioration de l'habitat privé ; les paragraphes I et II de l'article 84 modifiaient en conséquence l'intitulé du chapitre Ier du titre II du livre III et les articles L. 301-1, L. 321-1, L. 321-2, L. 631-5 et L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation.

L'Assemblée nationale, sur proposition de sa commission de la production et des échanges, a maintenu l'intitulé actuel de l'agence et votre commission entend également en rester à cette dénomination. Au bout de trente années d'existence, celle-ci est connue d'au moins 50 % des propriétaires bailleurs et, en changeant d'intitulé, le risque est grand de perdre en lisibilité et en reconnaissance.

● Le paragraphe III complète l'article L. 321-1 du code de la construction et de l'habitation pour élargir la compétence de l'ANAH aux propriétaires-occupants à qui elle distribuera désormais la prime à l'amélioration de l'habitat. Les conditions de versement de cette prime sont définies aux articles R. 322-1 et les propriétaires occupants ne doivent pas disposer de

ressources dépassant un certain niveau de ressources. Ces plafonds, en règle générale, correspondent à 70% des plafonds de ressources applicables aux anciens prêts en accession à la propriété et en pratique, en raison de l'extinction du PAP, la dernière revalorisation au barème des plafonds date d'un arrêté du 21 décembre 1993, applicable au 1^{er} janvier 1994. Il convient de noter que le barème des plafonds de ressources est relevé lorsque les travaux financés sont effectués dans le cadre d'une OPAH, d'un plan de sauvegarde ou qu'ils portent sur l'accessibilité du logement à des personnes handicapées.

La dotation budgétaire inscrite en loi de finances pour 2000 s'est élevée à 800 millions de francs et, en 1998, le montant total des primes versées s'est élevé à 761,8 millions de francs, correspondant à 69.419 primes accordées, d'un montant unitaire de 10.974 francs.

La mise en place de la « grande » ANAH ne doit pas conduire à la fusion des deux lignes budgétaires existantes, car il convient de ne pas oublier que les fonds alimentant aujourd'hui l'ANAH sont exclusivement prélevés sur les propriétaires bailleurs. Il ne doit pas y avoir de transferts massifs vers le secteur de propriétaires-occupants.

Néanmoins, l'élargissement du champ de compétences de l'Agence présente des avantages indéniables sur le plan local. L'ANAH, reconnue comme interlocuteur unique pour le financement de la réhabilitation dans le logement privé, pourra s'impliquer davantage dans les OPAH et les PST auprès des collectivités territoriales.

Votre commission vous propose une rédaction d'ensemble de l'article L. 321-1, qui donne ainsi une nouvelle légitimité à l'ANAH pour financer des travaux dans le parc privé qu'il s'agisse d'améliorer, voire d'adapter et même de transformer des locaux pour les destiner à l'habitation.

Dans cet article de portée générale, elle considère **qu'il n'est pas opportun de préciser la nature des travaux subventionnables en précisant qu'ils ne doivent pas porter atteinte au gros œuvre.** D'une part, le champ d'intervention de l'ANAH ne doit pas se limiter aux critères appliqués par la législation fiscale sur la déductibilité des travaux des revenus fonciers ou l'application du taux réduit de TVA. De plus, ce critère sera particulièrement difficile à apprécier au travers des devis de travaux fournis par les propriétaires-bailleurs à l'appui de leur demande de subvention. A tout le moins, et comme il appartient au conseil d'administration de l'ANAH de définir les priorités s'agissant du type d'opérations ou de travaux devant être subventionnés, il lui revient de fixer de telles préconisations.

Enfin, s'agissant des bénéficiaires potentiels de la PAH, il convient de renvoyer à un décret pour définir les catégories d'ayants droit occupant un logement, qui sont actuellement visés à l'article R.322-1 du code de la construction et de l'habitation.

● Le paragraphe IV de l'article 84 prévoit à l'article L. 321-2 que l'ANAH peut prononcer des sanctions administratives donnant ainsi une base légale au dispositif actuellement en vigueur. Ces sanctions concernent les bénéficiaires des aides n'ayant pas respecté les règles ou conventions conclues. Il peut s'agir soit de sanctions pécuniaires, dont le montant ne peut excéder la moitié du montant de l'aide accordée, soit de mesures interdisant pour une durée maximale de cinq ans l'octroi d'une nouvelle aide de l'ANAH. La procédure mise en œuvre est contradictoire, puisque les personnes ou organismes concernés doivent pouvoir présenter leurs observations avant le prononcé de la sanction.

Votre Commission vous propose d'adopter l'article 84 ainsi modifié.

Article additionnel après l'article 84

**Intervention des collectivités locales
pour la réhabilitation de l'immobilier de tourisme**

Votre commission vous propose d'adopter cet article additionnel afin de préciser les conditions d'octroi des aides financières accordées par les collectivités publiques en matière de réhabilitation de l'immobilier touristique et de loisir (ORIL).

A cet effet, il crée un chapitre VI nouveau dans le titre II du livre III du code de la construction et de l'habitation pour y inscrire deux nouveaux articles.

L'article L. 326-1 précise que pourront bénéficier d'une aide financière publique les travaux de rénovation permettant la mise en conformité du bâti ancien avec les objectifs définis et institués par les opérations programmées de réhabilitation de l'immobilier de loisir. Cette aide est allouée à un propriétaire ou à un opérateur chargé de la réhabilitation et de la mise en marché dans la mesure où un engagement contractuel est pris pour une durée égale ou supérieure à neuf ans en vue d'une mise en marché locatif auprès d'un professionnel ou d'un organisme local agréé. Pourront également bénéficier d'une aide financière les copropriétés réalisant des travaux de réhabilitation de leurs parties communes, sous réserve d'avoir signé avec la collectivité une convention précisant la conformité des travaux avec les normes inscrites à l'opération de réhabilitation de l'immobilier de loisir.

L'article L. 326-2 précise qu'en cas de non-respect des engagements par le bénéficiaire de l'aide, celui-ci devra les rembourser selon les modalités en vigueur prévues pour les aides à l'habitat sur le fondement des articles L. 322-2 et L.321-3 du code de la construction et de l'habitation.

Au même titre que l'article 264 D du code général des impôts (issu de l'article 34 de la loi de finances initiale pour 1999) sur le plan fiscal, cet amendement complète, sur le plan juridique, le dispositif propice au développement de la réhabilitation de l'immobilier touristique. Et ce, en cohérence avec le souci du Premier Ministre s'engageant, lors du Conseil national de la montagne d'Aix-les-Thermes du 19 mars 1999, à « *permettre aux collectivités locales et aux opérateurs locaux d'entreprendre l'effort qui s'impose pour mettre à niveau l'offre locative touristique dont la dégradation nuit à l'image des stations françaises et qu'il est urgent d'enrayer sous peine de voir se développer les friches touristiques* ».

En agréant explicitement le principe de l'aide financière des collectivités territoriales et de leurs groupements et en précisant les modalités, cet amendement permet d'offrir un cadre rigoureux à des pratiques initiées de façon expérimentale, hors de toute réglementation adéquate. A cet égard, il participe à un des objectifs poursuivis par le projet de loi, à savoir le renforcement de la sécurité juridique des acteurs.

Votre commission vous propose d'adopter cet article additionnel ainsi rédigé.

Article additionnel après l'article 84

**Définition de l'opération de réhabilitation
de l'immobilier de loisir (ORIL)**

Votre commission vous propose, à travers cet article additionnel, d'introduire la notion d'opération de réhabilitation de l'immobilier de loisir (ORIL) dans le code de la construction et de l'habitation, au travers d'un nouvel article L.304-1.

L'ORIL est défini comme le cadre général de la réhabilitation de l'immobilier de loisir et de tourisme, cadre obligatoire pour la mise en œuvre des dispositions de l'article 264 D du code général des impôts (village résidentiel de tourisme), tout comme pour l'habilitation des collectivités territoriales à s'engager financièrement.

L'ORIL est directement inspirée de la procédure d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) définie à l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation. En effet, la procédure OPAH a fait ses preuves pour organiser, initier et inciter un ensemble d'actions concourant, sous l'égide de la commune ou d'un groupement à la requalification de l'immobilier et des espaces urbains en impliquant l'ensemble des acteurs concernés.

Bien que l'ORIL corresponde à la transposition des principes de l'OPAH à la réhabilitation de l'immobilier de loisir, l'introduction d'un article L.304-1, distinct de l'article régissant les OPAH, apparaît nécessaire afin d'éviter toute interférence tenant au statut de l'hébergement et à la spécificité des fonds affectés à l'habitat social.

Votre commission vous propose d'adopter cet article additionnel ainsi rédigé.

Section V

Les droits des locataires

Article 85 A (nouveau)
(Article 1720 du code civil)

Règlement amiable des conflits locatifs dans le parc privé

Le paragraphe I de cet article vient compléter l'article 1720 du code civil en y insérant une disposition spécifique concernant les locaux à usage d'habitation principale.

Articles 2 et 6 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989

Le paragraphe II propose de modifier les articles 2 et 6 de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, en introduisant notamment la notion de logement décent.

Articles 20-1, 24-1 et 41-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989

L'article 85 A du projet de loi consacre la notion de décence dans la loi du 6 juillet 1989 et prévoit des obligations à la charge du bailleur.

Diverses dispositions du code de la sécurité sociale

Enfin, le paragraphe III modifie, par coordination, diverses dispositions du code de la sécurité sociale.

Votre commission ne vous propose pas d'amendement à cet article, dans l'attente des observations et propositions de la commission des Lois, saisie pour avis.

Sous-Section 1

**Le règlement amiable des conflits locatifs
et le développement de la négociation**

Article 85

Règlement amiable des conflits locatifs dans les parcs privés

Article 20 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989

L'article 85 étend le champ des compétences de la commission départementale de conciliation.

Article 40 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989

Les 3° et 4° de l'article 85 tirent les conséquences de la modification rédactionnelle affectant l'article 20 de la loi du 6 juillet 1989.

Article 25 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989

Enfin, le 5° de l'article 85 apporte un élément de modification dans la procédure de règlement amiable.

Votre commission ne vous propose pas d'amendement à cet article, dans l'attente des observations et propositions de la Commission des Lois, saisie pour avis.

Article 85 bis (nouveau)
(Article 9-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989)

Régime applicable en cas de pacte civil de solidarité

Ce présent article rend les notifications ou significations faites par le bailleur opposables au partenaire lié par un pacte civil de solidarité aux locataires.

Votre commission ne vous propose pas d'amendement à cet article, dans l'attente des observations et propositions de la Commission des Lois saisie pour avis.

Article 85 ter (nouveau)
(Article 15 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989)

Congé fondé sur la décision de vendre le logement

Cet article nouveau introduit des dispositions spécifiques au congé fondé sur la décision de vendre le logement.

Votre commission ne vous propose pas d'amendement à cet article, dans l'attente des observations et propositions de la Commission des Lois, saisie pour avis.

Article 85 quater (nouveau)

Création de l'établissement public foncier de gestion immobilière de Nord-Pas-de-Calais

Cet article additionnel, introduit à l'initiative du Gouvernement, vise à proposer une solution au devenir du parc immobilier détenu par Charbonnage de France.

Dix ans après la fermeture du dernier site d'extraction minière dans le Nord-Pas-de-Calais, et alors que se profile l'arrêt de l'exploitation charbonnière à l'échéance de 2005, conformément aux dispositions du Pacte charbonnier, Charbonnages de France (CDF) demeure propriétaire dans le Nord-Pas-de-Calais d'un parc immobilier de plus de 70.000 logements, situés pour les 2/3 sur le département du Pas-de-Calais et pour 1/3 sur celui du Nord. Cette situation est unique en France.

Initialement constitué par les Houillères pour loger les mineurs et leurs ayants droit, ce parc est aujourd'hui administré par la société SOGINORPA, dont CDF est l'actionnaire majoritaire. Il est désormais occupé à près de 50 % par des locataires extérieurs à la corporation minière qui, du fait de l'arrêt de l'extraction charbonnière, ont vocation à en devenir à terme les occupants exclusifs.

Outre sa vocation sociale, ce parc structure profondément le paysage des communes du bassin minier dont il constitue souvent un élément prépondérant du développement urbain. A cet

titre, il fait l'objet d'importants travaux de réhabilitation pour lesquels l'Etat s'est engagé au titre du contrat de plan 2000-2006 à mobiliser les enveloppes annuelles de crédits ANAH et GIRZOM (réfection des voiries) nécessaires pour permettre l'achèvement du programme de réhabilitations lourdes à l'horizon de 2006.

Compte tenu de l'importance des enjeux sociaux et d'aménagement régional du territoire attachés à ce patrimoine, son évolution ne peut s'envisager que dans un cadre public. Or l'Etat n'a pas vocation à gérer un parc de logements et la solution d'un transfert de ce patrimoine aux organismes HLM locaux ne permet pas de prendre parfaitement en compte sa spécificité et son unité.

Pour ces motifs, l'amendement vise à la création par la loi d'un Etablissement public (EPIC) rattaché à la région Nord-Pas-de-calais, qui aura pour objet d'acquérir et de gérer, directement ou indirectement, les immeubles à usage locatif social antérieurement détenus dans la région par CDF par l'intermédiaire de SOGINORPA. La solution consistant à créer un EPR est apparue à l'issue d'une large concertation initiée par le secrétaire d'Etat à l'industrie avec l'ensemble des acteurs locaux.

Elle garantit les droits statutaires des mineurs, leurs droits contractuels et usuels étant également garantis par une convention passée entre l'Association nationale de gestion des retraites et l'établissement public.

Elle permet également d'assurer la vocation sociale du parc et sa contribution à la mixité de l'habitat. L'établissement pourra prendre sa place dans les politiques locales de l'habitat, en particulier en contribuant, en association avec d'autres personnes publiques, au financement d'actions en faveur de l'habitat social et du renouvellement urbain dans le ressort de la région Nord-Pas-de-Calais.

Votre commission vous propose d'adopter l'article 85 quater (nouveau) sans modification.

Sous-Section 2

La concertation dans le parc social

Article 86

Concertation au sein du parc social

Cet article modifie et complète plusieurs dispositions 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. Il s'agit de favoriser le développement de la concertation sociale au sein du parc HLM.

A ce propos, on évoquera brièvement les initiatives prises pour mettre en place une véritable concertation, tant au niveau national avec les associations représentatives des locataires qu'au niveau local avec les habitants eux-mêmes.

Créé en 1981, le conseil social placé auprès du comité directeur de l'Union des HLM est une instance permanente de concertation et de dialogue. Doté d'un rôle consultatif, il est composé de vingt-deux membres répartis en quatre collèges : associations d'élus et de collectivités territoriales, organismes socioprofessionnels, associations d'habitants et organisations syndicales. Ce conseil prône la territorialisation de la politique du logement et le renforcement de la concertation et de la consultation des habitants et la prochaine réforme des statuts de l'Union des HLM devrait lui donner plus d'importance.

Par ailleurs, la relance de la négociation entre l'Union des HLM et les cinq organisations nationales représentatives des locataires a permis des avancées importantes en juillet 1998. Les cinq organisations -Association Force Ouvrière Consommateurs, Confédération générale du Logement, Confédération du Logement et du cadre de vie, Confédération nationale du Logement et Confédération syndicale des Familles- ont signé au sein de la Commission nationale de concertation un protocole d'accord sur les économies de charges, d'une durée de trois ans. Une charte de partenariat est en cours de négociation concernant les modalités de la concertation elle-même.

Les premiers résultats des élections des administrateurs représentant les locataires, qui ont eu lieu entre le 15 novembre et le 15 décembre 1999, illustrent, cependant, toute la difficulté de l'exercice en matière de concertation et de participation des locataires. Le taux de participation au niveau national est de 27 %, équivalent au niveau enregistré en 1996, mais le taux par organisme varie de 7 à 50 %.

S'agissant de la concertation avec les habitants -qui est devenue une nécessité impérieuse, compte tenu de la complexité croissante des situations à traiter, des difficultés de gestion et de l'obsolescence de certains quartiers-, les solutions à trouver sont loin d'être évidentes et elles doivent impérativement tenir compte du contexte local. Il faut ainsi savoir articuler les niveaux de concertation pour associer les habitants directement, mais aussi les associations de projet et les associations de locataires lorsqu'elles sont présentes. Cette

concertation doit aussi s'insérer à un moment adéquat, dans l'élaboration du projet de réhabilitation ou de restructuration et à une bonne échelle géographique, qui peut aller du micro-local au niveau global.

Article 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986

Accords collectifs locaux

L'Assemblée nationale a tout d'abord adopté une disposition modifiant l'article 42 de la loi du 23 décembre 1986, relatif aux accords collectifs locaux pouvant être conclu par les bailleurs des différents secteurs locatifs.

Cet article prévoit que *« l'accord, pour être rendu obligatoire, doit avoir été approuvé par des associations regroupant le tiers au moins des locataires concernés ou seulement 20 % des locataires si ces associations sont par ailleurs affiliées à l'une des organisations siégeant à la commission nationale de concertation (CNC) »*.

L'article laisse, en outre, le bailleur libre de choisir de négocier des accords directement avec les locataires eux-mêmes. Ces accords sont réputés applicables dès lors qu'ils ont été approuvés par écrit par la majorité des locataires.

L'Assemblée nationale a ajouté un critère de représentativité supplémentaire et alternatif s'agissant des associations signataires de l'accord, en précisant que l'accord sera aussi rendu obligatoire si les associations signataires ont recueilli le tiers au moins des suffrages exprimés aux dernières élections des représentants des locataires au conseil d'administration ou de surveillance de l'organisme bailleur, ou si, ne regroupant que 20 % des locataires concernés, elles ont recueilli au moins 20 % des suffrages exprimés à ces mêmes élections.

Outre le fait que cet ajout rend encore plus difficile la compréhension de cet article, il permet en définitive d'imposer l'application d'accords signés par des associations dont la représentativité est faible, si l'on veut bien prendre en compte la très faible participation aux dernières élections des administrateurs locataires en novembre dernier qui a été rappelée ci-dessus.

S'agissant d'accords locatifs locaux pouvant porter sur les loyers, les suppléments de loyers, la maîtrise de l'évolution des charges récupérables, la grille de vétusté ou l'entretien des logements et des parties communes qui sont des éléments de proximité importants pour l'amélioration de la vie quotidienne des habitants, **votre commission considère qu'il vaut mieux**

en rester aux dispositions actuelles de l'article 42, qui privilégie les associations regroupant les locataires concernés.

En revanche, il convient de conserver la nouvelle rédaction proposée pour l'avant-dernier alinéa de l'article 42 et qui n'autorise le bailleur à proposer directement aux locataires des accords locatifs locaux que s'il n'existe pas d'associations représentant les locataires concernés ou non à des organisations siégeant à la CNC.

Article 44 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986

Représentants des associations de locataires

- L'article 86 du projet de loi modifie ensuite, sur plusieurs points, l'article 44 de la loi du 23 décembre 1986, qui permet à des associations de locataires représentatives de désigner au bailleur ou au syndic de copropriété trois représentants au plus, choisis par les locataires de l'immeuble ou des immeubles concernés. Ces représentants ont accès aux documents concernant les charges locatives et peuvent être consultés, à leur demande, sur la gestion de l'immeuble ; enfin, ils peuvent assister à l'assemblée générale de copropriété.

- Le projet de loi ouvre la possibilité à tout groupement de locataires, non constitué en association mais affilié à une organisation siégeant à la CNC, de représenter les locataires. Ceci, selon les explications contenues dans l'étude d'impact afin d'alléger les formalités imposées par la constitution en association qui souvent rebutent et découragent les bonnes volontés.

L'Assemblée nationale a adopté ce dispositif en ajoutant que ce groupement de locataires pouvait valablement désigner des représentants s'ils représentaient au moins 10 % des suffrages exprimés à l'occasion des dernières élections des administrateurs locataires.

Ce critère de représentativité paraît difficilement pouvoir s'appliquer à des groupements de locataires non constitués en association. De plus, compte tenu du faible taux de participation à ces élections évoqué ci-dessus, le seuil de 10 % des suffrages exprimés paraît très insuffisant. **Enfin, il est quasiment impossible d'individualiser le résultat de ces élections au niveau d'un groupe d'immeubles.**

Votre Commission des Affaires économiques vous propose donc de supprimer cet ajout de l'Assemblée nationale.

● L'Assemblée nationale a ensuite complété l'article 44 pour préciser, au niveau législatif, les conditions que doivent respecter les associations de locataires. Cet article reprend -quasiment dans les mêmes termes- le dispositif de l'article 61 de la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre l'exclusion, qui complète l'article L. 421-8 du code de la construction et de l'habitation.

Ce dispositif, issu d'un amendement sénatorial déposé par le groupe socialiste en première lecture, concerne les associations de locataires présentant des listes aux élections des représentants des locataires aux conseils d'administration des HLM, qui se sont déroulées en novembre 1999. Il impose à ces associations le respect de strictes conditions d'indépendance à l'égard de toute organisation politique, philosophique confessionnelle, ethnique ou sociale.

Il est tout-à-fait légitime que le droit électoral -fût-il d'ordre privé- impose à des associations présentant des listes de respecter un corpus de règles attestant de leur légitimité démocratique.

En revanche, il apparaît totalement disproportionné d'appliquer un dispositif semblable à des associations de locataires constituées pour participer à la concertation menée localement.

D'une part, le droit positif tel qu'il résulte de la loi du 1^{er} juillet 1901 est suffisamment explicite sur l'objet statutaire d'une association et il n'est pas besoin d'imposer des contraintes particulières pour celui d'une association de locataires. **D'autre part, la multiplication des contraintes et des interdictions que ce texte introduit pour imposer aux associations une indépendance totale vis-à-vis de toute organisation politique, syndicale, philosophique, confessionnelle, ethnique ou sociale remet gravement en cause le principe de liberté d'association qui est un principe de valeur constitutionnelle.** Il est de plus, dans la pratique, impossible à contrôler et sera source de contentieux multiples. Enfin, ces interdictions vont plus loin que celles concernant les associations participant aux élections des représentants des locataires, puisque tout lien avec une organisation syndicale est également interdit et ce, sans aucune justification.

Pour toutes ces raisons, votre Commission des Affaires économiques vous propose de supprimer cet article.

Pour une meilleure information de l'ensemble des locataires, il est prévu que les décisions prises par l'assemblée des copropriétaires relatives à l'entretien de l'immeuble et aux travaux sont affichées dans les parties communes et il est précisé que le tableau d'affichage sera également à la disposition des groupements de locataires.

Article 44 bis de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986

Plan de concertation locative

● Cet article nouveau prévoit que les bailleurs des secteurs locatifs sont tenus d'élaborer avec les représentants des associations de locataires affiliées à une organisation siégeant à la commission nationale de concertation, ainsi qu'avec les administrateurs élus représentants des locataires, un plan de concertation locative couvrant l'ensemble de leur patrimoine. Ce plan est validé par le conseil d'administration ou de surveillance de l'organisme bailleur.

Le plan de concertation définit les modalités pratiques de la concertation applicables aux immeubles ou aux ensembles immobiliers de leur patrimoine. Il précise notamment les règles destinées à formaliser les relations locatives locales, instaure un ou plusieurs conseils de concertation locative et prévoit les moyens matériels et financiers attribués aux représentants des locataires pour exercer leurs fonctions dans ce cadre.

● L'Assemblée nationale a élargi le champ d'application de cet article en y intégrant également les logements appartenant aux entreprises d'assurance, aux sociétés, immobilières d'investissements, aux établissements de crédit, alors que le projet de loi ne visait que les logements des premier et deuxième secteurs locatifs définis à l'article 41 ter de la loi du 23 décembre 1986¹.

L'Assemblée nationale a également rajouté à la liste des personnes participant à l'élaboration du plan de concertation des représentants des associations ayant recueilli 10 % des suffrages exprimés aux dernières élections pour la Commission nationale de concertation.

Elle a par ailleurs ramené à neuf mois le délai -initialement fixé à un an- à compter de la publication de la loi pour élaborer ce plan de concertation locative.

Elle a en outre adopté un amendement de M. Alain Cacheux, précisant que le plan de concertation devait faire l'objet d'une révision périodique dans des conditions fixées par les

¹ Article 41 ter... « Les secteurs locatifs sont les suivants :

– logements appartenant ou gérés par les organismes d'habitations à loyer modéré ;

– logements 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 ;

– logements appartenant aux entreprises d'assurance, aux sociétés immobilières créées en application de l'ordonnance n° 58-876 du 24 septembre 1958 relative aux sociétés immobilières conventionnées, aux sociétés immobilières d'investissement créées en application de la loi n° 63-254 du 15 mars 1963 portant réforme de l'enregistrement, du timbre et de la fiscalité immobilière, aux établissements de crédit et aux filiales de ces organismes autres que celles mentionnées aux deux alinéas ci-dessus ;

– logements appartenant aux autres catégories de bailleurs.

participants à la rédaction du plan. **Cette disposition relève du domaine réglementaire, voire même plus simplement de la volonté des parties, et votre commission vous propose, en conséquence, de la supprimer.**

Enfin, ce même amendement impose au Gouvernement d'établir un bilan de la mise en œuvre de la concertation locative dans le parc social après avoir recueilli l'avis des secteurs locatifs concernés.

Plutôt que de confier cette mission au Gouvernement, il semblerait plus pertinent d'en charger la Commission nationale de concertation qui a pour mission, par ses avis, études et propositions, de contribuer à l'amélioration des rapports entre bailleurs et locataires.

Article 44 ter de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986

Consultation des conseils de concertation locative

● Cet article confère au conseil de concertation locative dont le plan de concertation aura pu décider la création, une compétence très large puisqu'il peut être consulté sur toute mesure présentant un intérêt collectif et en particulier sur les opérations d'amélioration ou de construction-démolition.

Il est composé de représentants du bailleur et de représentants des locataires, qui seront désignés selon la procédure prévue à l'article 44 de la loi du 23 décembre 1986 et modifiée ci-dessus.

● L'Assemblée nationale a souhaité que les dispositifs en place soient valablement reconnus comme pouvant participer à ces conseils de concertation locative. Cette disposition compromet quelque peu la lisibilité du dispositif et ne vise que quelques exceptions. **Votre commission juge préférable, pour éviter tout contentieux sur la légitimité des structures, que la mise en place de ces nouveaux conseils de concertation obéissent à des règles communes à tous.**

● Il est enfin précisé que, dans des conditions fixées par le plan de concertation, les membres du conseil peuvent se faire assister et que ce conseil doit se réunir au moins une fois par

an et pour la première fois au plus tard six mois après l'élaboration du plan de concertation locative.

Article 44 quater (*nouveau*) de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986

**Concertation préalable à toute opération d'amélioration
ou de construction-démolition**

● Cet article prévoit que, préalablement à toute décision d'engager certaines opérations -opération d'amélioration ayant une incidence sur les loyers ou les charges locatives ou opération de construction-démolition- le bailleur est tenu de mener une concertation avec les représentants des locataires désignés dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article 44. Lorsque le conseil de concertation locative prévu à l'article 44 ter existe, cette concertation est réalisée dans ce cadre. L'Assemblée nationale -et c'est très important- a ajouté qu'à défaut de ces deux procédures de concertation, le bailleur devait concerter avec les locataires eux-mêmes.

Cette concertation porte notamment sur la consistance et le coût des travaux, leur répercussion prévisible sur les loyers ou les charges locatives, les modalités de leur réalisation et, le cas échéant, sur les conditions de relogement des locataires.

Cette obligation de mener une concertation préalable, effective et transparente, est essentielle pour que les projets de restructuration urbaine soient acceptés dans les meilleures conditions possibles par les locataires concernés.

● L'article prévoit également que, dans le cas d'une opération d'amélioration, le bailleur établisse un bilan de la concertation incluant l'avis des représentants des locataires pour le transmettre aux locataires.

Compte tenu des conséquences importantes -tant sur le plan psychologique que matériel- qu'une opération de construction-démolition peut avoir pour les locataires concernés, votre commission vous propose qu'un bilan de la concertation menée pour ce type d'opérations soit également élaboré par le bailleur.

Article 44 quinquies (*nouveau*) de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986

Gestion d'un immeuble par les locataires

L'Assemblée nationale a adopté un amendement présenté par M. Jean-Louis Dumont, autorisant un bailleur à confier la gestion des charges et l'entretien de l'immeuble à tout ou partie des locataires réunis dans une société civile immobilière.

Outre le fait que les dispositions précédemment adoptées s'inscrivent dans le cadre d'une concertation et non d'une négociation entre le bailleur et les locataires, **il semble difficilement acceptable qu'un dispositif qui s'apparente à de l'autogestion soit ainsi mis en place sans qu'aucune garantie ne soit prise sur la représentativité des locataires membres de la société civile coopérative prenant en charge la gestion de l'immeuble.** Il existe d'autres moyens, tels que les plans de sauvegarde ou la mise en gérance, pour chercher et trouver des solutions si la gestion d'un immeuble par son propriétaire bailleur est devenue impossible. **En conséquence, votre commission des affaires économiques vous propose de supprimer cet article.**

Votre commission vous propose d'adopter l'article 86 ainsi modifié.

Article 86 bis (nouveau)

Mesures relatives aux logements-foyers

Cet article, issu d'un amendement parlementaire, introduit un certain nombre de dispositions réglementant les relations entre bailleurs et résidents de logements-foyers.

Dans la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions, l'article 126 a d'ores et déjà créé un chapitre spécifique consacré aux mesures protégeant les occupants de certains meublés, notamment le droit à l'établissement d'un contrat d'une durée d'un an renouvelable, lorsque le logement meublé constitue la résidence principale de la personne qui y réside.

Le présent article, à la suite de ce chapitre, propose donc la création d'un nouveau chapitre relatif aux logements-foyers.

Pour répondre à la demande de nombreuses personnes défavorisées, souvent isolées, qui ont difficilement accès aux circuits traditionnels du logement, il a été décidé en 1994 de modifier par décret la réglementation relative aux logements-foyers et de créer les résidences sociales.

Jusque là, la réglementation relative aux aides publiques au logement limitait l'accès aux logements-foyers conventionnés à l'APL à quatre catégories de population ; les personnes âgées, les handicapés, les jeunes travailleurs et les travailleurs migrants. Or, la formule du logement-foyer peut constituer une solution adaptée pour une période limitée dans le temps pour résoudre d'autres situations.

Le décret n° 94-1130 du 23 décembre 1994 a donc pour objet de créer une nouvelle catégorie de logements-foyers : les résidences sociales accessibles à tous les ménages -isolés et familles- qui, sans requérir une protection particulière, conformément à l'article 1^{er} de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, éprouvent des difficultés « pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir » et qui ont besoin de cette formule transitoire.

La plupart de ces logements-foyers font l'objet d'un conventionnement à l'APL en application des articles R.351-55 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

En droit positif, la réglementation s'appliquant à ce type de logements se trouve exposée dans la circulaire n° 95-33 du 19 avril 1995 émanant du Ministère du Logement et du Ministère des Affaires sociales, de la Santé et de la Ville. Pour assurer un meilleur respect des droits de personnes hébergées et une plus grande transparence dans les modes de gestion, il est apparu nécessaire de donner force législative à certaines des dispositions contenues dans la circulaire et ses annexes et de les compléter.

Article L. 633-1 du code de la construction et de l'habitation

Définition du logement-foyer

L'article L. 633-1 donne une définition du logement-foyer, qui est destiné à l'hébergement collectif de personnes à titre de résidence principale. L'établissement ainsi désigné est composé de locaux privatifs meublés ou non et d'espaces collectifs.

La principale différence entre un logement et un logement-foyer ou résidence sociale réside dans le paiement d'une redevance et non d'un loyer. La redevance payée par le résident est

constituée de trois éléments : un élément loyer, un élément charges et un élément prestations. Seuls les deux premiers éléments sont pris en compte pour le calcul du montant de l'APL.

Votre commission ne vous propose à cet article qu'une précision rédactionnelle.

Article L.633-2 du code de la construction et de l'habitation

Obligation d'établir un contrat d'occupation

- L'article L.633-2 reprend les principes de la circulaire du 19 avril 1995 précitée imposant l'élaboration d'un titre d'occupation établi par écrit et cosigné par le gestionnaire et le résident.

- Le deuxième alinéa énumère certains des éléments qui doivent être fixés dans le contrat, à savoir la désignation des locaux privatifs et des espaces collectifs mis à disposition, le prix acquitté par le résident, l'énumération des prestations incluses dans ce prix et les prestations annexes ainsi que les modalités de résiliation du contrat.

Votre commission vous propose de compléter cette énumération, car il s'agit d'un élément fondamental pour conforter les droits des résidents hébergés dans ce type de structure. Il conviendrait ainsi d'y ajouter les éléments relatifs aux conditions spécifiques d'accueil et au dépôt de garantie. En outre, il faut préciser que la signature du contrat emporte acceptation du règlement intérieur de l'établissement.

- Le troisième alinéa précise les conditions de résiliation de ce contrat en indiquant que le résident peut résilier à tout moment son contrat sous réserve d'un préavis et il renvoie à un décret en Conseil d'Etat pour préciser les modalités et conditions de résiliation du contrat par le gestionnaire ou le propriétaire.

Compte tenu de l'importance de ce type de dispositions pour préserver les droits des résidents, votre commission pense qu'il conviendrait de les préciser au niveau législatif en indiquant notamment que la résiliation du contrat par le gestionnaire ne peut intervenir que pour trois motifs limitativement énumérés. S'agissant des droits du résident, plutôt que de fixer un délai de préavis, il vous est proposé de préciser que le contrat est conclu pour une durée d'un

mois, tacitement reconductible par le résident, disposition contenue dans la circulaire du 19 avril 1995.

Article L. 633-3 du code de la construction et de l'habitation

Entrée en vigueur du dispositif

Cet article fixe à six mois, à compter de la publication de la présente loi, le délai laissé aux gestionnaires de logements-foyers pour présenter une offre de contrats à tous les résidents hébergés ou à leur représentant légal.

Article L. 633-4 du code de la construction et de l'habitation

Mise en place d'un conseil de concertation

L'article L. 633-4 du code de la construction et de l'habitation rend obligatoire l'instauration d'un conseil de concertation composé à parité de représentants du gestionnaire et de représentants des personnes hébergées. Il renvoie à un décret en Conseil d'Etat pour définir les modalités de désignation de ces derniers. Il est prévu que le conseil se réunisse à la demande du propriétaire ou du gestionnaire et au minimum une fois par an. Le conseil de concertation doit être consulté préalablement à la réalisation de travaux ou projets, dont la gestion des espaces collectifs, ayant une incidence sur les conditions d'hébergement et de vie des résidents. Ce conseil doit être mis en place dans un délai d'un an, suivant la publication de la loi.

Outre une rectification rédactionnelle, il vous est proposé de préciser que le conseil de concertation est consulté sur l'élaboration et la révision du règlement intérieur, qui est un élément très important dans ce type d'établissement et pour les personnes qui y hébergées.

Article L. 633-5 du code de la construction et de l'habitation

Dispositions diverses

Il est précisé que ces dispositions ne s'appliquent pas aux meublés, qui font l'objet de dispositions spécifiques comme il a été rappelé ci-dessus.

Votre commission vous propose d'adopter l'article 86 bis (nouveau) ainsi modifié.

Article 86 ter (nouveau)

(Article L. 481-5 du code de la construction et de l'habitation)

Représentants des locataires dans les conseils d'administration des SEM

Cet article, résultant d'un amendement parlementaire, fait entrer des représentants des locataires dans les conseils d'administration des sociétés d'économie mixte (SEM) au même titre que dans les SA d'HLM.

Pour cela, il prévoit d'augmenter le nombre des membres du conseil d'administration. L'article soumet enfin les associations présentant des listes de candidats aux mêmes règles déontologiques et d'indépendance que celles fixées aux deuxième et troisième alinéas de l'article L. 422-2-1 du code de la construction et de l'habitation.

Tout en partageant la volonté des auteurs de l'amendement de voir entrer dans le conseil d'administration des SEM des représentants des locataires, votre commission souhaite qu'il soit tenu compte de la spécificité de leur objet social et des règles de composition de leur capital.

En effet, les SEM immobilières, conformément aux dispositions de la loi du 7 juillet 1983, peuvent exercer des activités complémentaires au logement social, telles que l'aménagement et le développement économique.

Il apparaît souhaitable que les représentants des locataires n'aient pas un droit de vote plein et entier sur ces autres activités.

Par ailleurs, les collectivités locales doivent détenir la majorité du capital et donc des voix au conseil d'administration ; l'octroi du droit de vote aux représentants des associations de locataires pourrait avoir comme conséquence directe de la leur faire perdre.

En conséquence, votre commission vous propose d'indiquer que les représentants des associations de locataires participent aux réunions des conseils d'administration des SEM gérant des logements sociaux, avec un statut proche du rôle du censeur, en ayant un rôle consultatif.

Votre commission vous propose d'adopter l'article 86 ter (nouveau) ainsi modifié.

Article 86 quater (nouveau)
(Article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975)

Modalités de notification du « congé-vente »

Cet article modifie l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975 pour apporter une simple précision qui a pour objet d'éviter toute confusion avec la procédure d'information prévue par l'accord « congé-vente ».

Il s'agit de la reprise, sans modification, de l'article 5 de la proposition de loi n° 1791 (Assemblée nationale) déposée par M. Daniel Marcovitch et les membres du groupe socialiste qui a pour objet principal les règles applicables au congé-vente.

Votre commission vous propose d'adopter l'article 86 quater (nouveau) sans modification.

Article 86 quinquies (nouveau)
(Article 19 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986)

Procédure de résiliation du bail en cas de versement de l'APL

Cet article prévoit que, lorsque le locataire est titulaire de l'APL, le juge, avant toute décision d'expulsion, doit apprécier la décision de rupture du bail et constater l'application de la clause résolutoire.

Votre commission vous propose de supprimer cet article, d'une part parce qu'il modifie l'article 19 de la loi du 23 décembre 1986, qui a été abrogé par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

D'autre part, les dispositions de l'article 115 de la loi du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre l'exclusion prévoit déjà des délais spécifiques, lorsque le locataire menacé d'expulsion est titulaire d'une allocation de logement, dans l'attente des conclusions soit de la commission départementale de l'aide personnalisée, soit des organismes payeurs des allocations de logement compétents pour statuer sur le maintien du versement desdites allocations.

Votre commission vous propose en conséquence de supprimer cet article.

Article 86 sexies (nouveau)
(Article 41 ter de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986)

Définition des secteurs locatifs

Cet article, issu d'un amendement de la commission de la production et des échanges, précise la définition des troisième et quatrième secteurs locatifs tels qu'entrant dans la composition de la Commission nationale de concertation. Il reprend -à l'identique- l'article 4 de la proposition de loi déposée par M. Daniel Marcovitch, député, évoquée ci-dessus.

L'organisation des secteurs locatifs en quatre secteurs telle qu'elle résulte de l'article 41 ter de la loi du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la

propriété des logements sociaux et le développement de l'offre foncière, se traduit par la répartition du secteur locatif privé appartenant aux personnes morales entre le secteur 3 et le secteur 4, lequel comprend également les bailleurs personnes physiques.

Dans un souci de clarification, il est nécessaire de regrouper dans un même secteur -le secteur 3- les bailleurs du secteur privé professionnels de l'immobilier qui ont des modes de gestion identiques et de limiter le secteur 4 aux seuls bailleurs personnes physiques, dont le plus grand nombre ne possède qu'un ou deux logements et aux SCI familiales.

Votre commission vous propose d'adopter l'article 86 sexies (nouveau) sans modification.

Article 86 septies (nouveau)
(Article 11-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989)

Modalités du congé-vente

Cet article vient mettre un « point-d'orgue » législatif à une négociation menée dans le cadre de la Commission nationale de concertation pour améliorer la procédure de « congé-vente » utilisée par les bailleurs institutionnels pour les ventes par lots aux locataires dans les ensembles immobiliers d'habitation.

Cette pratique s'est développée surtout en Région parisienne depuis dix ans et, les congés étant donné pour des immeubles entiers, certains locataires dans l'incapacité d'acheter leur logement se retrouvaient expulsés de ce logement. Conscients de l'impact négatif d'un tel phénomène et soucieux de ne pas voir disparaître ainsi une partie du patrimoine de logements intermédiaires, les élus et les associations de locataires sont intervenus pour qu'une négociation s'engage dans le cadre de la Commission nationale de concertation. Celle-ci a abouti, le 9 juin 1998, à la signature d'un accord, rendu obligatoire par le décret n° 99-628 du 22 juillet 1999.

Les organisations signataires de l'accord sont :

– au titre des organisations représentatives des bailleurs, la Fédération nationale des sociétés d'économie mixte, la Société centrale immobilière de la Caisse des dépôts, l'Association

des propriétaires sociaux, la Fédération des sociétés immobilières et foncières, la Fédération française des sociétés d'assurances ;

– au titre des organisations nationales représentatives des locataires, les organisations signataires de l'accord sont la Confédération générale du logement, la Confédération syndicale des familles, la Confédération syndicale du cadre de vie et l'association Force ouvrière consommateurs.

Aux termes de cet accord, les bailleurs s'engagent notamment à améliorer l'information des locataires préalablement à l'envoi des congés pour vendre, à faire une proposition de relogement aux locataires dont les revenus sont inférieurs à 80 % des plafonds de ressources PLI, à renouveler le bail des personnes qui ont des difficultés particulières, notamment les personnes âgées de plus de soixante-dix ans, et à proroger la durée d'occupation du logement de certains locataires qui en font la demande dans des circonstances très spécifiques -délai nécessaire pour déménager ou pouvoir acheter le logement-.

Les annexes I et II de l'accord rédigent les propositions de modifications législatives nécessitées pour son application. Celles-ci ont fait l'objet de la proposition de loi n° 1791 relative aux congés pour vente par lots aux locataires dans les ensembles immobiliers d'habitation déposée par M. Daniel Marcovitch et les membres du groupe socialiste à l'Assemblée nationale en septembre 1999.

Une partie des dispositions de la proposition de loi ont été reprises aux articles 86 quater, 86 sexies, 86 septies et 86 nonies du projet de loi.

L'article 86 septies insère ainsi un nouvel article 11-1 dans la loi du 6 juillet 1989 pour prévoir qu'en cas de prorogation de la durée du bail, les bailleurs peuvent conclure, dans cette circonstance, un bail d'une durée inférieure à celle prévue à l'article 10 de la loi fixée à six ans pour les bailleurs personnes morales. A l'expiration de ce nouveau bail, la résiliation est de plein droit.

Votre commission vous propose d'adopter l'article 86 septies (nouveau) sans modification.

Article 86 octies (nouveau)
(Article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989)

Délai de préavis du locataire

Cet article, qui résulte d'un amendement parlementaire, réduit de deux mois à un mois le délai de préavis à respecter par le locataire, si celui-ci est obligé de déménager parce qu'il a trouvé un premier emploi.

Outre le fait que cette disposition sera source de contentieux multiples et en définitive très difficile à appliquer, elle remet en cause l'équilibre qui résulte d'une application consensuelle de la loi du 6 juillet 1989 réglementant les rapports entre bailleurs et locataires. Ainsi, cette mesure n'a pas été débattue au sein de la commission nationale de concertation.

Enfin, s'il est tout à fait exact que la mobilité des jeunes travailleurs doit être encouragée, il ne saurait être question d'en faire supporter la charge financière aux seuls bailleurs.

La réflexion devrait plutôt s'orienter vers un assouplissement des règles d'utilisation de la participation des employeurs à l'effort de construction en application de la loi n° 98-1164 au 18 décembre. L'UESL finance d'ores et déjà, à ce titre, des dépenses de logement pour faciliter la mobilité des jeunes salariés.

En application de l'article L. 313-1 du code de la construction et de l'habitation, modifié par la loi n° 98-1164 du 18 décembre 1998, qui reprend les termes de la convention signée entre l'Etat et l'Union d'économie sociale du Logement en mars 1998, les organismes collecteurs peuvent financer « *des aides directes à des personnes physiques pour le changement de logement, notamment par la prise en charge des garanties de loyers* ».

Ainsi, à travers les « Fonds de sécurisation du 1 % locatif » les organismes collecteurs financent des aides à la mobilité pour tous les jeunes de moins de trente ans, en situation ou recherche de premier emploi jusqu'au premier CDI inclus, qui couvrent le dépôt de garantie de la garantie du loyer et des charges. Il conviendrait d'étudier une modification des règles d'intervention du fonds pour permettre la prise en charge d'une partie du préavis.

Votre commission vous propose de supprimer cet article.

Dissociation dans le cadre du congé-vente

Cet article reprend l'article 2 de la proposition de loi n° 1791 afin de modifier les conditions de forme et de délais prévues à l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 relative à l'offre de vente et au congé pour permettre, comme le prévoit l'accord du 9 juin, de dissocier ces deux actes.

Votre commission vous propose d'adopter l'article 86 nonies (nouveau) sans modification.

Article 86 decies (nouveau)

Bilan des attributions au titre du contingent préfectoral

Cet article, résultant d'un amendement parlementaire, fait obligation au préfet de présenter chaque année, au conseil départemental de l'habitat, un bilan des attributions de logements relevant de son contingent et plus généralement un bilan de la mise en œuvre de la loi sur l'exclusion.

Votre commission, tout en soulignant l'intérêt de toute disposition permettant de mieux informer l'ensemble des acteurs locaux intervenant dans le domaine du logement social, considère que, pour atteindre cet objectif, il convient de **s'appuyer sur les conférences intercommunales du logement** prévues par les articles L. 441-1-4 et suivants du code de la construction et de l'habitation, créés par la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions. Ces conférences du logement, créées sur le périmètre des bassins d'habitat, sont d'ores et déjà destinataires de l'accord interdépartemental signé avec les bailleurs sociaux quantifiant notamment des engagement annuels d'attribution de logements pour chaque organisme. En outre, chaque conférence élabore une charte intercommunale du logement définissant la répartition géographique des objectifs d'attribution et elle doit évaluer les résultats obtenus.

Par ailleurs, il est également prévu à l'article L. 441-2-5 du code de la construction et de l'habitation, créé par la même loi que « *le représentant de l'Etat dans le département soumette au moins une fois par an au conseil départemental de l'habitat les principaux résultats des informations recueillies* » sur les logements réservés dans le contingent préfectoral et les

résultats obtenus par les bailleurs sociaux en application des accords départementaux, assortis d'informations statistiques détaillées.

Compte tenu de l'existence de ces circuits d'information, il vous est proposé de ne pas en rajouter un.

En conséquence, votre commission vous propose de supprimer cet article.

Article 86 undecies (nouveau)

Associations départementale et nationale d'information sur le logement

Cet article entend donner une base législative aux associations départementales pour l'information sur le logement qui sont régies par la loi du 1^{er} juillet 1901 et dont la création relève d'une initiative conjointe de l'Etat et du Conseil général. Cette structure associative répartit ses membres en 3 collèges : pouvoirs publics et organisations d'intérêt général -Etat, collectivités locales, CAF- producteurs de biens et services concourant au logement (collecteur du 1 %, HLM, professionnels, etc...) et représentants des familles et des usagers. La formule de l'ADIL présente l'avantage de réunir tous ceux qui sont à l'origine de l'information nécessaire à l'exercice du conseil.

Les ADIL participent, avec une efficacité reconnue par tous les partenaires concernés, au bon fonctionnement du secteur de l'habitat en offrant au public en un seul lieu une information préventive, indépendante, personnalisée, complète et gratuite sur tous les problèmes juridiques, financiers et fiscaux concernant le logement, qu'il s'agisse d'accession à la propriété, de location ou d'amélioration. Elles présentent également l'offre de logement et de terrains disponibles. Les ADIL concourent au surplus, à la diffusion des actions de l'Etat. A ce jour, 64 ADIL sont constituées, qui desservent 60 départements et une population de 34,78 millions de personnes.

Pour leur financement, ces associations reçoivent de l'Etat une participation annuelle de fonctionnement. Cette participation de l'Etat est égale à la somme des subventions de l'ensemble des collectivités locales, plafonnées à 25 % du total des subventions et cotisations reçues par l'ADIL. Elles sont également financées par l'ensemble des organismes intéressés au logement,

notamment les Comités interprofessionnels du Logement, les Caisses d'Allocations Familiales, les organismes d'HLM, les organismes de professionnels de la construction.

En moyenne, l'Etat assure le financement d'un quart du budget d'une ADIL, les collectivités locales un tiers et l'ensemble des organismes concernés par le logement le reste, notamment les organismes collecteurs du 1 %. Pour 2000, une dotation de 33,5 millions de francs a été inscrite dans le projet de loi de finances initiale, soit la reconduction de la dotation obtenue en 1999, inscrite sur le chapitre 44-30 (article 30).

Votre commission vous propose de codifier cet article en l'insérant dans un nouveau chapitre consacré aux organismes consultatifs. Sur le fond, il importe également de préciser que les associations départementales sont créées à l'initiative conjointe de l'Etat et du département.

Votre commission vous propose d'adopter l'article 86 undecies (nouveau) ainsi modifié.

TITRE V

DISPOSITIONS DIVERSES ET ABROGATIONS

Article 87 A (nouveau)

Aggravations des peines en cas d'agressions contre les agents d'organismes HLM

Cet article additionnel tend à créer une circonstance aggravante nouvelle pour les infractions d'atteintes volontaires aux personnes, qui serait caractérisée par la possession de la seule qualité d'« agents d'organisme d'HLM ».

Une telle précision n'est cependant pas utile dans la mesure où il résulte d'une jurisprudence constante et bien établie que la catégorie des « dépositaires de l'autorité publique » ou des « personnes chargées d'une mission de service public » est entendue de manière exhaustive et comprend nécessairement les agents des offices d'habitation à loyer modéré, du moins du secteur public.

Par ailleurs, cette mention pourrait être inopportune car elle constituerait un précédent conduisant à terme à une extension sans fin de la liste des agents ou des corps dotés par la loi de telles missions et devant être considérés comme exigeant une protection ou une attention particulière.

Les agents des organismes publics d'HLM ne peuvent être assimilés aux « agents d'un exploitant de réseau de transport public de voyageurs ». En effet, aux termes de cet article et des textes particuliers à la police des transports publics de personnes, ces agents disposent de prérogatives de police judiciaire -ils peuvent constater les infractions par procès-verbal-, de la faculté de procéder à un relevé d'identité des personnes et même de proposer une transaction qui a pour effet d'éteindre l'action publique.

Tel n'est pas le cas des agents des organismes d'HLM, qui ne disposent d'aucune de ces prérogatives.

En toute hypothèse, le juge saisi de poursuites pour des violences commises sur de tels agents ne manquera pas de tenir compte de cette qualité ainsi que des circonstances de la commission des faits **pour prononcer, dans le cadre de l'individualisation des peines, la sanction la plus adaptée.**

Votre commission vous propose de supprimer l'article 87 A.

Article 87

Abrogations diverses dans le code de l'urbanisme

Cet article détermine la liste des abrogations qu'implique, en matière d'urbanisme, le présent projet de loi, celle-ci est explicitée dans le tableau ci-après :

Dispositions abrogées	Portée de l'abrogation
- Article L. 111-1-3.	- Suppression des anciennes MARNU remplacées par les cartes communales.
- Articles L. 111-3 et L. 111-4.	- Suppression de deux articles rappelant l'existence de règles générales de construction non opposables aux permis de construire et aux autres autorisations d'urbanisme.
- Art. L. 121-7-1, art L. 121-8-1, art L.121-9, art L. 121-10 et art L. 121-12	- Conséquence de la modification du chapitre premier du titre premier du livre premier du code par l'article premier du projet de loi.
- Article L. 141-3.	- Suppression d'une disposition transitoire relative au plan d'aménagement de la région parisienne, obsolète depuis le 1 ^{er} janvier 1976.
- Chapitre III du titre I du livre I : « dispositions transitoires » (articles L. 113-1 et L. 113-2).	- Suppression de dispositions transitoires liées à l'institution du plafond légal de densité par la loi n° 75-1328 du 31 décembre 1975 portant réforme de la politique foncière.
- Chapitre V du titre II du livre I : « dispositions diverses » (art. L. 125-1 à L. 125-5).	- Suppression de dispositions validant des actes liés à des procédures d'élaboration de documents d'urbanisme engagées avant l'application de plusieurs textes législatifs (articles L. 125-1 à L. 125-4), le seul article encore utile du chapitre, l'article L. 121-8, a été repris à l'article L. 125-5 dans sa nouvelle rédaction.

Dispositions abrogées	Portée de l'abrogation
<p>- Chapitre III du titre IV du livre I : « protection de certaines communes » (articles L. 143-1 et L. 143-2).</p>	<p>- Suppression d'une disposition transitoire relative aux zones d'environnement protégées, obsolète depuis octobre 1986 (article L. 143-1), et d'un article dont les dispositions ont été abrogées par la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 (article L. 143-2).</p>
<p>- Chapitre VII du titre I du livre III : « amélioration de certains lotissements » (articles L. 317-1 à L. 317-15).</p>	<p>- Suppression des dispositions relatives à l'amélioration des lotissements défectueux engagés avant le 11 août 1946. Une enquête a été effectuée auprès de tous les préfets pour vérifier qu'il n'existe plus d'associations syndicales créées en application de ces articles.</p>
<p>- Section IV du chapitre VIII du titre I du livre III : « dispositions particulières » (article L. 318-9).</p>	<p>- Suppression d'un article codifié faisant référence à des dispositions abrogées par la loi n° 84-610 du 16 juillet 1984 relative à l'organisation et à la promotion des activités physiques et sportives.</p>
<p>- Chapitre III du titre II du livre III : « chambres de commerce et d'industrie et chambres de métiers » (article L. 323-1).</p>	<p>- Suppression d'un article codifié faisant référence à un texte qui n'a plus d'intérêt pratique, dans la mesure où le droit commun accorde aux chambres de commerce et d'industrie les droits prévus par ce texte.</p>
<p>- Chapitre I du titre III du livre III : « fonds national d'aménagement foncier et d'urbanisme » (articles L. 331-1 à L. 331-7).</p>	<p>- Le Fond national d'aménagement foncier et d'urbanisme a été supprimé par l'article 78 de la loi n° 92-1376 du 30 décembre 1992 de finances pour 1993.</p>
<p>- Section I du chapitre II du titre III du livre III : « participation en cas de dépassement du coefficient d'occupation des sols » (articles L. 332-1 à L. 332-5).</p>	<p>- Complément de l'article 21 du projet de loi qui supprime la participation en cas de dépassement du coefficient d'occupation des sols.</p>
<p>- Chapitre III du titre III du livre III : « versement résultant du dépassement du plafond légal de densité » (articles L. 333-1 à L. 333-16).</p>	<p>- Complément des articles 21 et 22 du projet de loi qui supprime le plafond légal de densité.</p>
<p>- Chapitre IV du titre III du livre III : « dispositions diverses » (articles L. 334-1 à L. 334-3).</p>	<p>- Dispositions obsolètes.</p>
<p>- Chapitre II du titre II du livre IV : « exceptions au régime général » (articles L. 422-1 à L. 422-5).</p>	<p>- Suppression des exemptions du régime du permis de construire et notamment du régime de la déclaration de travaux. Les exemptions relatives aux travaux couverts par la défense nationale et intéressant les immeubles classées ont été insérées parmi les exceptions figurant à l'article L. 421-1.</p>

Votre commission vous propose d'adopter l'article 87 sans modification.

Article 88 nouveau

Abrogation de l'article L.111-3 du code rural

Lors de la discussion de la loi n° 99-573 d'orientation agricole du 9 juillet 1999, un amendement a inséré un article L.111-3 au code rural, afin de poser un principe de réciprocité en cas de création de locaux d'habitation ou professionnels à proximité des exploitations agricoles.

Cet article prévoit que lorsque des normes législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension des bâtiments agricoles, la même exigence d'éloignement doit être imposée à toute construction ultérieure à usage d'habitation ou à usage professionnel nécessitant une autorisation administrative de construire. Il tend à éviter que des « néoruraux », venus s'installer à proximité de bâtiments d'exploitation n'interdisent aux exploitants toute activité agricole. Comme l'a observé votre groupe de travail sur la modernisation de l'urbanisme, ce texte pose des problèmes concrets d'application.

L'Assemblée nationale a abrogé cet article à la demande du rapporteur qui considérait qu'il « *pose beaucoup de problèmes depuis son entrée en vigueur* ». Le Secrétaire d'Etat au logement a, pour sa part, estimé que cette abrogation « *ne remettra pas en cause le principe de réciprocité qui veut qu'on ne délivre pas, sauf situation exceptionnelle, le permis de construire à proximité des installations agricoles ou autres qui doivent elles-mêmes être implantées en recul des habitations* »¹.

A cet article, votre rapporteur vous proposera d'adopter un amendement tendant à mieux concilier le souci de préserver les droits des exploitants déjà installés et ceux des nouveaux arrivants.

¹ JORF, Assemblée nationale, troisième séance du 16 mars 2000, page 2298.

Votre commission vous propose d'adopter l'article 88 ainsi modifié.

Article 89

Suppression d'une forme de concertation prévue par la LOV

L'article 4 de la loi d'orientation pour la ville, examinée en urgence, elle aussi, voici neuf ans, prévoit que lors de toute opération, au sens de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme, qui, par son ampleur ou sa nature, modifie substantiellement les conditions de vie des habitants dans les quartiers ou les ensembles immobiliers, le maire organise une concertation préalable. Il en présente le bilan devant le conseil municipal qui en délibère.

Cette concertation associe notamment les maîtres d'ouvrage concernés ainsi que, à leur demande, les représentants locaux des associations de locataires siégeant au Conseil national de l'habitat.

L'article 89 tend à supprimer cette disposition.

La Commission des Affaires économiques, attachée au déroulement d'une concertation démocratique, vous demande de supprimer cet article.

Votre commission vous propose de supprimer l'article 89.

*

*

*

Sous le bénéfice de ces observations et sous réserve des amendements qu'elle vous soumet, la Commission des Affaires économiques vous propose d'adopter le présent projet de loi.

I. TABLEAU COMPARATIF

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
Code de l'urbanisme	Projet de loi relatif à la solidarité et au renouvellement urbains	Projet de loi relatif à la solidarité et au renouvellement urbains	Projet de loi relatif à la solidarité et au renouvellement urbains
LIVRE 1 ^{er}	TITRE I ^{ER} RENFORCER LA COHÉRENCE DES POLITIQUES URBAINES	TITRE I ^{ER} RENFORCER LA COHÉRENCE DES POLITIQUES URBAINES	TITRE I ^{ER} RENFORCER LA COHÉRENCE DES POLITIQUES URBAINES ET TERRITORIALES
RÈGLES GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME	Section 1 Les documents d'urbanisme et les opérations d'aménagement	Section 1 Les documents d'urbanisme et les opérations d'aménagement	Section 1 Les documents d'urbanisme et les opérations d'aménagement
TITRE II	Article 1 ^{er} Le chapitre I ^{er} du titre II du livre I ^{er} de la partie législative du code de l'urbanisme est ainsi modifié :	Article 1 ^{er} A.- Le chapitre I ^{er} du titre II du livre I ^{er} du code de l'urbanisme est ainsi modifié :	Article 1 ^{er} A. (<i>Alinéa sans modification</i>)
PRÉVISIONS ET RÈGLES D'URBANISME	I.- L'intitulé du chapitre est remplacé par les dispositions suivantes :	I.- L'intitulé du chapitre est ainsi rédigé :	I. (<i>Alinéa sans modification</i>)
CHAPITRE 1 ^{ER}	« CHAPITRE 1er « Dispositions générales communes aux schémas de cohérence territoriale, aux plans locaux d'urbanisme et aux cartes communales »	Alinéa supprimé (<i>Alinéa sans modification</i>)	Suppression maintenue « Dispositions générales communes aux schémas de cohérence territoriale, aux plans de cohérence d'occupation des sols et aux cartes communales »

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Art. L. 121-1.— Les prévisions et règles d'urbanisme s'expriment par des schémas directeurs et par des plans d'occupation des sols.</p> <p>Schémas et plans peuvent concerner des communes ou des parties ou ensembles de communes.</p> <p>Dans les cantons dont la population totale est inférieure à 10 000 habitants, la mise à l'étude de plans d'occupation des sols entraîne la mise à l'étude de plans d'aménagement rural.</p>	<p>—</p> <p>II.- Les articles L. 121-1 et L. 121-2 sont remplacés par les dispositions suivantes :</p> <p>« Art. L. 121-1.- Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :</p> <p>« 1° Les équilibres entre le développement urbain, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, en respectant les objectifs du développement durable ;</p> <p>« 2° La mixité urbaine et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte notamment de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;</p>	<p>—</p> <p>II.- Les articles L. 121-1 et L. 121-2 sont ainsi rédigés :</p> <p>« Art. L. 121-1.- (<i>Alinéa sans modification</i>)</p> <p>« 1° Les équilibres ...</p> <p>... durable, tels que définis notamment aux articles L. 200-1 du code rural et L. 110 du code de l'urbanisme ;</p> <p>« 2° <i>La mixité</i> ...</p> <p>... construction et de réhabilitation suffisantes ...</p> <p>... économiques, <i>notamment</i> commerciales, sportives ou culturelles et d'intérêt ...</p> <p>... l'équilibre territorial entre ...</p> <p>... eaux ;</p>	<p>—</p> <p>II. - (<i>Alinéa sans modification</i>)</p> <p>« Art. L. 121-1.- (<i>Alinéa sans modification</i>)</p> <p>« 1° <i>L'équilibre</i> entre la restructuration urbaine, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural et la préservation ...</p> <p>... l'urbanisme ;</p> <p>2° La mixité urbaine et la mixité sociale dans l'habitat <i>urbain et dans l'habitat rural</i>, en prévoyant ...</p> <p>... économiques, commerciales...</p> <p>... eaux ;</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>(art. L. 121-2 : voir ci-après VI de l'article 1^{er} du projet de loi)</p> <p>.....</p> <p>Art. L. 121-10.— Les documents d'urbanisme déterminent les conditions permettant, d'une part, de limiter l'utilisation de l'espace, de maîtriser les besoins de déplacements , de préserver les activités agricoles, de protéger les espaces forestiers, les sites et paysages naturels ou urbains, de prévenir les risques naturels prévisibles et les risques technologiques ainsi que les pollutions et nuisances de toute nature et, d'autre part, de prévoir suffisamment d'espaces constructibles pour les activités économiques et d'intérêt général, ainsi que pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat.</p> <p>Les dispositions du présent article valent loi d'aménagement et d'urbanisme au sens de l'article L. 111-1-1 du présent code.</p> <p>.....</p>	<p>« 3° Une utilisation économe de l'espace urbain et de l'espace naturel, la maîtrise de la demande de déplacement, la limitation de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.</p>	<p>« 3° Une utilisation... ...de l'eau, du sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde... ... toute nature.</p>	<p>3° Une utilisation économe <i>et équilibrée</i> des espaces naturels, <i>urbains, périurbains et ruraux</i>, la maîtrise... ... du sol <i>et du sous-sol</i>, des écosystèmes,... ... nature.</p> <p><i>Les dispositions des 1° à 3° du présent article sont applicables aux directives territoriales d'aménagement visées à l'article L.111-1-1.</i></p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Art. L. 122-1-1 (dernier alinéa).— Le représentant de l'Etat porte à la connaissance de l'établissement public les directives territoriales d'aménagement prévues par l'article L. 111-1-1 ou, en l'absence de celles-ci, les lois d'aménagement et d'urbanisme ainsi que les dispositions nécessaires à la mise en œuvre des projets d'intérêt général de l'Etat, de la région, du département ou d'autres intervenants lorsqu'ils correspondent aux définitions prises en application de l'article L. 121-12 et communique toutes informations utiles à l'élaboration du schéma directeur.</p>	<p>—</p> <p>« Art. L. 121-2.- Dans les conditions précisées par le présent titre, l'Etat veille au respect des principes définis à l'article L. 121-1 et à la prise en compte des projets d'intérêt général ainsi que des opérations d'intérêt national.</p> <p>« Le préfet porte à la connaissance des communes ou de leurs groupements compétents toutes les informations nécessaires à l'exercice de leurs compétences, <i>et notamment les incidences pour les documents d'urbanisme locaux des schémas nationaux de services collectifs prévus par l'article 2 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire, et les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols.</i> »</p>	<p>—</p> <p>« Art. L. 121-2.- <i>(Alinéa sans modification)</i></p> <p>« Le préfet...</p> <p><i>...notamment celles portant sur les incidences...</i></p> <p><i>...des sols.</i> »</p> <p>« Les porters à connaissance sont tenus à la disposition du public. »</p>	<p>—</p> <p>« Art. L. 121-2.- <i>(Alinéa sans modification)</i></p> <p>« Le représentant de l'Etat dans le département porte à la connaissance des communes ou de leurs groupements compétents les informations nécessaires à l'exercice de leurs compétences en matière d'urbanisme. Tout retard ou omission dans la transmission desdites informations est sans effet sur les procédures engagées par les communes ou leurs groupements.</p> <p>« Il fournit également les études techniques dont dispose l'Etat en matière de prévention des risques et de protection de l'environnement.</p> <p>Alinéa supprimé</p> <p>« Une synthèse des principales informations portées à la connaissance des communes ou de leurs groupements compétents est annexée au dossier d'enquête publique. »</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>.....</p> <p>.</p> <p>Art. L. 123-3 (4^{ème} alinéa) Au vu de la décision prescrivant l'élaboration d'un plan d'occupation des sols, le représentant de l'Etat porte à la connaissance de la commune ou de l'établissement public compétent les directives territoriales d'aménagement ou, en l'absence de celles-ci, les lois d'aménagement ou d'urbanisme, servitudes et dispositions mentionnées au dernier alinéa de l'article L. 123-1, précise les objectifs minima à atteindre en matière de politique locale de l'habitat et lui communique toute autre information qu'il juge utile à l'élaboration du plan.</p> <p>.....</p> <p>.</p>	<p>.....</p> <p>.</p> <p>III.- L'article L. 121-4 est remplacé par les dispositions suivantes :</p>	<p>.....</p> <p>.</p> <p>III.- L'article L. 121-4 est ainsi rédigé :</p>	<p>.....</p> <p>.</p> <p>III.(<i>Sans modification</i>)</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Art. L. 121-4 (1^{er} alinéa).- Après consultation des organisations professionnelles, les chambres de commerce et d'industrie et les chambres de métiers sont associées à leur demande à l'établissement des schémas directeurs.</p> <p>.....</p> <p>..</p>	<p>—</p> <p>« Art. L. 121-4.- L'Etat, les régions, les départements, les autorités compétentes en matière d'organisation des transports urbains et les organismes de gestion des parcs naturels régionaux sont associés à l'élaboration des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme dans les conditions définies aux chapitres 2 et 3 ci-après.</p>	<p>—</p> <p>« Art. L. 121-4.- L'Etat, ...</p> <p>... chapitres II et III ci-après.</p>	<p>—</p>
<p>Art. L. 121-8-1.-Les organismes de gestion des parcs naturels régionaux sont consultés, à leur demande, pour l'élaboration des schémas directeurs et des plans d'occupation des sols.</p> <p>.....</p> <p>.</p>			
<p>Art. L. 121-7-1.- Les sections régionales de la conchyliculture sont, à leur demande, associées à l'élaboration des schémas directeurs et des plans d'occupation des sols des communes littorales au sens de l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral.</p>	<p>« Il en est de même des chambres de commerce et d'industrie, des chambres de métiers, des chambres d'agriculture et, dans les communes littorales au sens de l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, des sections régionales de la conchyliculture. Ces organismes assurent les liaisons avec les organisations professionnelles intéressées. »</p>	<p>(Alinéa <i>sans</i> modification)</p>	

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>Elles assurent la liaison avec les organisations professionnelles intéressées.</p> <p>.....</p>	<p>IV.- L'article L. 121-5 est remplacé par les dispositions suivantes :</p>	<p>IV.- L'article L. 121-5 est ainsi rédigé :</p>	<p>IV (<i>Alinéa sans modification</i>)</p>
<p>Art. L. 121-4 (2^{ème} alinéa).- Les rapports annexes des schémas directeurs fixent, à titre prévisionnel, l'importance et la localisation des zones préférentielles d'implantation des différents équipements commerciaux et artisanaux.</p>			
<p>Art. L. 121-5.— Les études économiques nécessaires à la préparation des documents prévisionnels d'organisation commerciale et artisanale peuvent être réalisées à l'initiative des chambres de commerce et d'industrie et des chambres de métiers.</p> <p>.....</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>Art. L. 121-8.— Les associations locales d'usagers agréées dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, ainsi que les associations agréées mentionnées à l'article L. 160-1 du présent code et à l'article L. 252-1 du code rural, sont consultées, à leur demande, pour l'élaboration des schémas directeurs et de plans d'occupation des sols, dans les conditions prévues à l'article 4 de la loi n° 78-753 du 17 juillet 1978 portant diverses mesures d'amélioration des relations entre l'administration et le public et diverses dispositions d'ordre administratif, social et fiscal.</p> <p>Un décret fixe les modalités d'application du présent article.</p> <p>.....</p>	<p>« Art. L. 121-5.- Les associations locales d'usagers agréées dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, ainsi que les associations agréées mentionnées à l'article L. 160-1 du présent code et à l'article L. 252-1 du code rural sont consultées, à leur demande, pour l'élaboration des schémas de cohérence territoriale, des schémas de secteur et des plans locaux d'urbanisme. Elles ont accès au projet de schéma ou de plan dans les conditions prévues à l'article 4 de la loi n° 78-753 du 17 juillet 1978 portant diverses mesures d'amélioration des relations entre l'administration et le public et diverses dispositions d'ordre administratif, social et fiscal.</p> <p>« Un décret fixe les modalités d'application du présent article. »</p>	<p>« Art. L. 121-5.- Les... ...mentionnées à l'article L. 252-1... ...et fiscal.</p> <p>(Alinéa sans modification)</p>	<p>Art. L. 121-5.- Les... rural, le Conservatoire du littoral et, le cas échéant, le Conseil d'Architecture d'urbanisme et de l'environnement, sont consultés à leur demande... ...et fiscal.</p> <p>(Alinéa sans modification)</p>
<p>Art. L. 121-6.— Les chambres de commerce et d'industrie et les chambres de métiers sont associées à leur demande, à l'élaboration des plans d'occupation des sols en ce qu'ils concernent l'implantation des équipements commerciaux et artisanaux. Elles assurent les liaisons avec les organisations professionnelles intéressées.</p>	<p>V.- L'article L. 121-6 est remplacé par les dispositions suivantes :</p>	<p>V.- L'article L. 121-6 est ainsi rédigé :</p>	<p>V. (Alinéa sans modification)</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>.....</p> <p>Art. L. 121-9.- Il est institué, dans chaque département, une commission de conciliation en matière d'élaboration de schémas directeurs, de schémas de secteur, de plan d'occupation des sols et de tout document d'urbanisme opposable aux tiers élaboré par la commune. Elle est composée à parts égales d'élus communaux désignés par les maires du département et de personnes qualifiées désignées par le représentant de l'Etat. Elle élit en son sein un président qui dit être un élu local.</p>	<p>« Art. L. 121-6.- Il est institué, dans chaque département, une commission de conciliation en matière d'élaboration de schémas de cohérence territoriale, de schémas de secteur, de plans locaux d'urbanisme et de cartes communales. Elle est composée à parts égales d'élus communaux désignés par les maires et les présidents des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de schémas de cohérence territoriale ou de plans locaux d'urbanisme du département et de personnes qualifiées désignées par le préfet. Elle élit en son sein un président qui doit être un élu local.</p>	<p>« Art. L. 121-6.- <i>(Alinéa sans modification)</i></p>	<p>« Art. L. 121-6. - Il est institué, dans chaque département, une commission de conciliation <i>dont la compétence s'étend</i> à :</p> <p>« a) l'élaboration des schémas de cohérence territoriale, des schémas de secteur, des plans <i>d'occupation des sols</i> et des cartes communales ;</p> <p>« b) <i>la délivrance, au nom de l'Etat, des autorisations d'occupation du sol.</i></p> <p>« Elle est composée <i>du président du conseil général et</i>, à parts égales, d'élus communaux désignés par les maires et les présidents des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de schémas de cohérence territoriale ou de plans locaux d'urbanisme du département, et de personnes qualifiées désignées par le <i>représentant de l'Etat dans le département.</i> Elle élit en son sein un président qui <i>est</i> un élu local.</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>La commission peut être saisie par les personnes publiques associées qui ont émis un avis défavorable au projet de document d'urbanisme qui leur a été soumis. Elle entend alors les parties intéressées et, à leur demande, les représentants des associations mentionnées à l'article 40 de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature ou à l'article L. 121-8 du présent code. Elle formule, en tant que de besoin, des propositions alternatives au plus tard un mois après achèvement de la mise à la disposition du public ou de l'enquête publique portant sur ces documents. Ces propositions sont publiques.</p>	<p>« La commission peut être saisie par le préfet, les communes ou groupements de communes et les personnes publiques mentionnées à l'article L. 121-4. Elle entend les parties intéressées et, à leur demande, les représentants des associations mentionnées à l'article L. 121-5. Elle formule en tant que de besoin des propositions dans le délai de deux mois à compter de sa saisine. Ces propositions sont publiques. »</p>	<p>(Alinéa modification)</p>	<p>sans</p> <p>« La commission peut également être saisie par le représentant de l'Etat dans le département, les communes ou groupements de communes et les personnes publiques mentionnées à l'article L.121-4, ainsi que pour les questions relatives aux autorisations d'occupation du sol visées au b) de l'alinéa précédent, par les demandeurs et les bénéficiaires de telles autorisations. Elle attend... publiques. »</p>
			<p>« La saisine de la commission dans les conditions prévues par le b) du premier alinéa de l'article L.121-6 suspend, le cas échéant, les délais de recours contentieux prévus à l'article R.102 du code des tribunaux administratifs et des cours administratives d'appel jusqu'à la décision de la commission. Les délais de validité des autorisations d'occupation du sol et d'exercice du recours pour excès de pouvoir sont, dans le même cas, augmentés à proportion du délai qui s'étend entre la date de saisine de la commission et celle de sa décision.</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article.</p> <p>.....</p>	<p>—</p>	<p>—</p> <p>« La commission peut également être saisie par le préfet, les communes ou les groupements de communes afin de formuler des propositions concernant la localisation d'équipements publics relevant de la législation des installations classées, dans la mesure où ces collectivités ne seraient pas parvenues à un accord quant à cette localisation. »</p>	<p>—</p> <p>Alinéa supprimé</p>
<p>Art. L. 121-7.- Les chambres d'agriculture sont, à leur demande, associées à l'élaboration des schémas directeurs et des plans d'occupation des sols.</p>	<p>VI.- L'article L. 121-7 est remplacé par les dispositions suivantes :</p>	<p>VI.- L'article L. 121-7 est ainsi rédigé :</p>	<p>VI.-(<i>Sans modification</i>)</p>
<p>Elles assurent la liaison avec les organisations professionnelles intéressées.</p> <p>.....</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale
<p>—</p> <p>Art. L. 121-2.— Les dépenses entraînées par les études et par l'établissement des documents d'urbanisme sont prises en charge par les communes ou groupements de communes compétents pour leur élaboration. Ces dépenses font l'objet d'une compensation par l'Etat dans les conditions définies à l'article 102 de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article 94 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat.</p>	<p>—</p> <p>« Art. L. 121-7.- Les dépenses entraînées par les études et l'établissement des documents d'urbanisme sont prises en charge par les communes ou groupements de communes compétents pour leur élaboration. Ces dépenses font l'objet d'une compensation par l'Etat dans les conditions définies à l'article 102 de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article 94 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements et les régions.</p>	<p>—</p> <p>« Art. L. 121-7.- Les dépenses entraînées... ...définies aux articles L. 1614-1 et L. 1614-3 du code général des collectivités territoriales.</p>
<p>Toutefois, les services extérieurs de l'Etat peuvent être mis gratuitement et en tant que de besoin à la disposition des communes ou des groupements de communes compétents, pour élaborer, modifier ou réviser les schémas directeurs, les schémas de secteur, les plans d'occupation des sols ou tout autre document d'urbanisme élaboré par la commune. Pendant la durée de cette mise à disposition, les services et les personnels agissent en concertation permanente avec le maire ou le président de l'établissement public qui leur adresse toutes instructions nécessaires pour l'exécution des tâches qu'il leur confie.</p>	<p>« Toutefois, les services extérieurs de l'Etat peuvent être mis gratuitement et en tant que de besoin à la disposition des communes ou des groupements de communes compétents, pour élaborer, modifier ou réviser les schémas de cohérence territoriale, les schémas de secteurs, les plans locaux d'urbanisme ou tout autre document d'urbanisme. Pendant la durée de cette mise à disposition, les services et les personnels agissent en concertation permanente avec le maire ou le président de l'établissement public qui leur adresse toutes instructions nécessaires pour l'exécution des tâches qu'il leur confie. »</p>	<p>(Alinéa sans modification)</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>.....</p> <p>(art. L. 121-8 et L. 121-9 : voir ci-dessus IV et V de l'article 1^{er} du projet de loi)</p> <p>Art. L. 125-5.— L'annulation ou la déclaration d'illégalité d'un schéma directeur, d'un plan d'occupation des sols ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu a pour effet de remettre en vigueur le schéma directeur, le plan d'occupation des sols ou le document d'urbanisme en tenant lieu immédiatement antérieur.</p> <p>Si, à compter de la notification de la décision juridictionnelle devenue définitive, le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent constate, par une délibération motivée, que les dispositions du plan d'occupation des sols antérieur au plan d'occupation des sols annulé ou déclaré illégal sont illégales par suite de changements intervenus dans les circonstances de fait ou de droit, les règles générales de l'urbanisme prévues au code de l'urbanisme sont applicables.</p> <p>.....</p>	<p>VII.- Les articles L. 121-8 et L. 121-9 sont ainsi rédigés :</p> <p>« Art. L. 121-8.- L'annulation ou la déclaration d'illégalité d'un schéma de cohérence territoriale, d'un plan local d'urbanisme, d'une carte communale, d'un schéma directeur ou d'un plan d'occupation des sols ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu a pour effet de remettre en vigueur le schéma de cohérence territoriale, le schéma directeur ou le plan local d'urbanisme, la carte communale ou le plan d'occupation des sols ou le document d'urbanisme en tenant lieu immédiatement antérieur.</p>	<p>VII.- (<i>Sans modification</i>)</p>	<p>VII.- (<i>Sans modification</i>)</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Art. L. 121-12.— Des décrets en Conseil d'Etat précisent la nature des projets d'intérêt général visés aux articles L. 122-1-1, L. 122-1-3, L. 122-1-4, L. 123-1, L. 123-7-1, ainsi que la qualité des intervenants mentionnés aux mêmes articles. Ils précisent également la liste des opérations d'intérêt national visées aux articles L. 111-1-2 et L. 421-2-1.</p> <p>.....</p>	<p>—</p> <p>« Art. L. 121-9.- Des décrets en Conseil d'Etat déterminent, en tant que de besoin, les conditions d'application du présent chapitre. Ces décrets précisent notamment la nature des projets d'intérêt général, qui doivent présenter un caractère d'utilité publique, et arrêtent la liste des opérations d'intérêt national mentionnées à l'article L. 121-2. »</p>	<p>—</p> <p>B (nouveau) - I. - Le treizième alinéa de l'article 22 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire est ainsi rédigé :</p>	<p>—</p> <p>B -Supprimé</p>
<p>Loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire</p> <p>.....</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>Art. 22. -</p> <p>Lorsque la charte de pays vise en priorité à préserver et requalifier le patrimoine naturel, paysager et culturel et à conforter les espaces agricoles et forestiers de territoires soumis à une forte pression d'urbanisation et d'artificialisation et en l'absence de schéma directeur au sens de l'article L 122-1 du code de l'urbanisme, les plans d'occupation des sols et les documents d'urbanisme en tenant lieu doivent être compatibles avec les orientations fondamentales de l'organisation spatiale de la charte. Ces pays peuvent obtenir un label reconnaissant leur spécificité selon des modalités fixées par décret.</p> <p>Art. 2 - La politique d'aménagement et de développement durable du territoire repose sur les choix stratégiques suivants :</p> <p>- le renforcement de pôles de développement à vocation européenne et internationale, susceptibles d'offrir des alternatives à la région parisienne ;</p>		<p>« Lorsqu'un pays comprend des territoires soumis à une forte pression urbaine et n'est pas situé en tout ou partie à l'intérieur d'un périmètre d'un schéma de cohérence territoriale, les communes membres de ce pays peuvent selon les modalités prévues au III de l'article L. 122-3 du code de l'urbanisme décider que la charte des pays comprendra tout ou partie des dispositions prévues à l'article L. 122-1 du même code en vue de préserver et requalifier le patrimoine naturel, paysager et culturel et de conforter les espaces agricoles et forestiers. Dans ce cas les dispositions de la charte de pays sont soumises à enquête publique avant leur approbation et les plans locaux d'urbanisme doivent être compatibles avec les orientations fondamentales de la charte. »</p>	

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>- le développement local, organisé dans le cadre des bassins d'emploi et fondé sur la complémentarité et la solidarité des territoires ruraux et urbains. Il favorise au sein de pays présentant une cohésion géographique, historique, culturelle, économique et sociale la mise en valeur des potentialités du territoire en s'appuyant sur une forte coopération intercommunale et sur l'initiative et la participation des acteurs locaux ;</p> <p>- l'organisation d'agglomérations favorisant leur développement économique, l'intégration des populations, la solidarité dans la répartition des activités, des services et de la fiscalité locale ainsi que la gestion maîtrisée de l'espace ;</p> <p>- le soutien des territoires en difficulté, notamment les territoires ruraux en déclin, certains territoires de montagne, les territoires urbains déstructurés ou très dégradés cumulant des handicaps économiques et sociaux, certaines zones littorales, les zones en reconversion, les régions insulaires et les départements d'outre-mer-régions ultrapériphériques françaises.</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		<p>—</p> <p>II. - Le cinquième alinéa de l'article 2 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 précitée est complété par les mots : « et des pays mentionnés au treizième alinéa de l'article 22 ».</p>	<p>—</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	—	<p>III. - Si le pays défini au treizième alinéa de l'article 22 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 précitée est inclus dans un schéma de cohérence territoriale, ses dispositions se substituent aux dispositions de l'urbanisme de la charte de pays à compter de l'approbation de ce schéma de cohérence territoriale.</p>	<p><i>Article additionnel après l'article 1er</i></p> <p><i>Compléter in fine le texte de l'article L.110 du code de l'urbanisme par un alinéa ainsi rédigé :</i></p> <p><i>« Un droit à une constructibilité minimale s'exerce, en l'absence de carte communale ou de plan d'occupation des sols, dans les zones soumises aux dispositions des lois n° 85-30 du 9 janvier 1995 relative au développement et à la protection de la montagne et n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, sur la base d'une étude de constructibilité résiduelle, élaborée par l'Etat ».</i></p>
	Article 2	Article 2	Article 2

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	Le chapitre II du titre II du livre I ^{er} de la partie législative du code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :	Le chapitre II du titre II du livre I ^{er} du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :	(Alinéa <i>sans modification</i>)
CHAPITRE II	« CHAPITRE II	(Alinéa <i>sans modification</i>)	(Alinéa <i>sans modification</i>)
Schémas directeurs	« Schémas de cohérence territoriale	(Alinéa <i>sans modification</i>)	(Alinéa <i>sans modification</i>)

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Art. L. 122-1.— Les schémas directeurs fixent les orientations fondamentales de l'aménagement des territoires intéressés, compte tenu de l'équilibre qu'il convient de préserver entre l'extension urbaine, l'exercice des activités agricoles, des autres activités économiques et la préservation de la qualité de l'air, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains. Ils prennent en considération l'impact des pollutions et nuisances de toute nature induites par ces orientations ainsi que l'existence de risques naturels prévisibles et de risques technologiques.</p>	<p>« Art. L. 122-1.- Les schémas de cohérence territoriale fixent, dans le respect des principes définis aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations fondamentales de l'aménagement des territoires intéressés.</p> <p>« Au regard des prévisions en matière d'habitat, d'emploi et d'équipements, ils fixent les orientations générales de l'organisation de l'espace et de la restructuration des espaces urbanisés et déterminent les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels et agricoles ou forestiers.</p>	<p>« Art. L. 122-1.- Les... ... intéressés et apprécient les incidences prévisibles de ces orientations sur l'environnement.</p> <p>(Alinéa sans modification)</p>	<p>« Art.- L. 122-1.- I.- Les schémas de cohérence territoriale fixent, à partir d'un projet d'aménagement et de développement durable des territoires concernés, les orientations fondamentales de l'aménagement des territoires inclus dans leur périmètre, dans le respect des équilibres résultant des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1.</p> <p>« II.- Le projet d'aménagement et de développement durable s'appuie sur un diagnostic des besoins en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services, dans le périmètre du schéma. Il est établi en fonction des autres compétences exercées, le cas échéant, par l'établissement public chargé du schéma ou par les établissements publics de coopération intercommunale regroupés au sein d'un syndicat mixte compétent.</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>Ils déterminent la destination générale des sols et, en tant que de besoin, la nature et le tracé des grands équipements d'infrastructure, en particulier de transport, la localisation des services et activités les plus importants.</p>	<p>« Ils déterminent les espaces et sites naturels ou urbains à protéger ; ils peuvent en définir la localisation ou la délimitation.</p>	<p>(Alinéa sans modification)</p>	<p>« III.- Au vu de ce diagnostic, le projet d'aménagement et de développement durable fixe les objectifs de nature à satisfaire les besoins qui ont été recensés. A ce titre, il définit, en particulier, les objectifs relatifs :</p>
<p>Au regard des prévisions en matière d'habitat, d'emploi et d'équipements, ils fixent les orientations générales de l'extension de l'urbanisation et de la restructuration des espaces urbanisés. Ils définissent la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser en tenant compte notamment de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux.</p>	<p>« Ils fixent les objectifs des politiques publiques d'aménagement urbain en ce qui concerne l'habitat, le développement économique, les loisirs, les déplacements des personnes et des marchandises et le stationnement des véhicules. Ils peuvent définir les grands projets d'équipements et de services, en particulier de transport, nécessaires à la mise en œuvre de ces objectifs.</p>	<p>« Ils fixent les objectifs des politiques publiques d'aménagement urbain en matière d'habitat, de développement économique, de loisirs, de déplacements des personnes et des marchandises, de stationnement des véhicules et de régulation du trafic automobile. Ils peuvent définir ...</p> <p>... objectifs. A ce titre :</p>	<p>« 1° à l'équilibre social de l'habitat, à la mixité sociale et à la construction de logements sociaux ;</p> <p>« 2° à l'équipement commercial, aux localisations préférentielles des commerces dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale ainsi qu'aux conditions de réalisation des aires de stationnement qui les accompagnent ;</p>
			<p>« 3° l'équilibre entre l'urbanisation et la création de dessertes en transports collectifs ; et, en zone urbaine, l'utilisation prioritaire de terrains desservis par des équipements ;</p> <p>« 4° à la protection des paysages et à la mise en valeur des entrées de villes ;</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
	<p>« Ils fixent les objectifs de desserte en transports collectifs et précisent les conditions permettant de favoriser le développement de l'urbanisation prioritairement dans les secteurs desservis par les transports collectifs. Ils précisent les conditions dans lesquelles l'ouverture à l'urbanisation de zones naturelles ou agricoles et les extensions urbaines peuvent, le cas échéant, être subordonnées à la création de dessertes en transports collectifs et à l'utilisation préalable de terrains situés en zone urbanisée et desservis par les équipements.</p> <p>« Ils comprennent un chapitre particulier relatif à l'équipement commercial, compatible avec le schéma de développement commercial prévu par l'article 28 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, modifiée. Ce chapitre précise les orientations applicables aux localisations préférentielles des commerces dans l'agglomération, ainsi que les conditions de réalisation des aires de stationnement qui les accompagnent.</p>	<p>« 1° Ils fixent les objectifs de desserte en transports collectifs et précisent les conditions permettant de favoriser le développement de l'urbanisation prioritairement dans les secteurs desservis par les transports collectifs ;</p> <p>« 2° Ils précisent les conditions dans lesquelles l'ouverture à l'urbanisation de zones naturelles ou agricoles et les extensions urbaines peuvent, le cas échéant, être subordonnées à la création de dessertes en transports collectifs et à l'utilisation préalable de terrains situés en zone urbanisée et desservis par les équipements ;</p> <p>« 3° Ils comprennent un chapitre particulier relatif à l'équipement commercial qui précise les orientations applicables aux localisations préférentielles des commerces dans leur périmètre, ainsi que les conditions de réalisation des aires de stationnement qui les accompagnent, dans le but d'une utilisation économe des espaces périurbains et de la préservation des entrées de villes ou, le cas échéant, de leur restauration.</p>	<p>« 5° à la prévention des risques.</p> <p><i>« Il peut également fixer d'autres objectifs communs aux établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre inclus dans son périmètre, au titre des compétences définies aux articles L. 5214-16, L. 5214-23-1, L. 5215-20, L.5215-20-1 et L. 5216-5 du code général des collectivités territoriales.</i></p> <p><i>« IV.- Au regard du projet mentionné au III, les schémas de cohérence territoriale fixent les orientations générales d'organisation de l'espace et de restructuration des espaces urbanisés. Ils définissent les grands équilibres entre les espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux.</i></p> <p><i>« Ils déterminent les espaces et sites naturels ou urbains à protéger ; ils peuvent en définir la localisation ou la délimitation.</i></p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>Les schémas directeurs prennent en compte les programmes de l'Etat ainsi que ceux des collectivités locales et des établissements et services publics. Ils orientent et harmonisent pour l'organisation de l'espace les programmes et les prévisions mentionnés ci-dessus.</p>	<p>« Les schémas de cohérence territoriale prennent en compte les programmes d'équipement de l'Etat, des collectivités locales et des établissements et services publics.</p>	<p>« Les schémas... ...publics. Ils doivent être compatibles avec les chartes des parcs naturels régionaux.</p>	<p>« V.- Les schémas locales et des établissements publics. régionaux.</p>
<p>Pour leur exécution, ils peuvent être complétés en certaines de leurs parties par des schémas de secteur qui en détaillent et précisent le contenu.</p>	<p>« Pour leur exécution, les schémas de cohérence territoriale peuvent être complétés en certaines de leurs parties par des schémas de secteur qui en détaillent et précisent le contenu.</p>	<p>« Pour leur... ...parties, et à Paris, Lyon et Marseille, dans les arrondissements, par des schémascontenu.</p>	<p>« VI.- Pour parties par des schémas de secteur qui en détaillent et en précisent le contenu.</p>
	<p>« Les autorisations prévues par l'article 29 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat prennent en compte les orientations des schémas de cohérence territoriale.</p>	<p>Alinéa supprimé</p>	<p>Suppression maintenue</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Les programmes et les décisions administratives qui les concernent doivent être compatibles avec leurs dispositions.</p>	<p>« Les programmes locaux de l'habitat, les plans de déplacements urbains, les plans locaux d'urbanisme, les cartes communales et les documents d'urbanisme en tenant lieu, les opérations foncières et les opérations d'aménagement <i>définies par décret en Conseil d'Etat</i> doivent être compatibles avec les schémas directeurs de cohérence territoriale et les schémas de secteur.</p> <p>« Art. L. 122-2.- En l'absence d'un schéma de cohérence territoriale applicable, les zones d'urbanisation future délimitées par les plans locaux d'urbanisme des communes ne peuvent pas être ouvertes à l'urbanisation.</p> <p>« Toutefois, une extension limitée de l'urbanisation peut être prévue par les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales avec l'accord du préfet, après avis de la commission départementale des sites et de la chambre d'agriculture.</p>	<p>« Les programmes... ...urbains, les schémas de développement commercial, les plans locaux ...</p> <p>... les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur. Il en est de même pour les autorisations prévues par les articles 29 et 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat.</p> <p>« Art. L. 122-2.- Enterritoriale exécutoire, les zones naturelles et les zones d'urbanisation à l'urbanisation. « Toutefois, ...</p> <p>... préfet. Cet accord est donné après avis de la commission départementale des sites et de la chambre d'agriculture qui apprécie l'impact de l'urbanisation sur l'environnement et les activités agricoles.</p>	<p>« VII.- Les programmes locaux de l'habitat, les plans de déplacements urbains, les schémas de développement commercial, les plans <i>d'occupation des sols</i>, les cartes communales et les documents d'urbanisme en tenant lieu, les opérations foncières et les opérations d'aménagement doivent...</p> <p>... de l'artisanat.</p> <p>« Art. L. 122-2.- Supprimé</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
	<p>« Lorsqu'un périmètre de schéma de cohérence territoriale incluant les secteurs concernés a été arrêté, il peut être dérogé aux dispositions du premier alinéa avec l'accord de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4.</p> <p>« Pour l'application du présent article, les schémas d'aménagement régionaux prévus par la loi n° 84-747 du 2 août 1984 relative aux compétences des régions de Guadeloupe, de Guyane, de Martinique et de la Réunion, le schéma directeur de la région d'Ile-de-France prévu par l'article L. 141-1 et le schéma d'aménagement de la Corse prévu par l'article L. 144-1 ont valeur de schéma de cohérence territoriale.</p> <p>« Les dispositions du présent article sont applicables à compter du 1^{er} janvier 2002.</p>	<p>« Lorsqu'un périmètre de schéma de cohérence territoriale a été arrêté...</p> <p>...l'article L. 122-4.</p> <p><i>(Alinéa sans modification)</i></p> <p>« Les dispositions du présent article ne sont pas applicables dans les communes situées à plus de quinze kilomètres de la périphérie d'une agglomération de plus de 15 000 habitants au sens du recensement général de la population, et à plus de quinze kilomètres du rivage de la mer.</p> <p><i>(Alinéa sans modification)</i></p>	

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p style="text-align: center;">—</p> <p>Art. L. 122-1-1 (alinéas 1 à 8).— Le schéma directeur ou le schéma de secteur est élaboré ou révisé à l'initiative de communes présentant une communauté d'intérêts économiques et sociaux.</p> <p>Le périmètre du schéma directeur ou du schéma de secteur tient notamment compte des groupements de communes existants ainsi que des périmètres déjà définis en matière de chartes intercommunales, de plan d'aménagement rural, de schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme et d'agglomération nouvelle.</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p>« Art. L. 122-3.- I.- Le schéma de cohérence territoriale est élaboré à l'initiative des communes ou de leurs groupements compétents.</p> <p>« II.- Le périmètre du schéma de cohérence territoriale délimite un territoire d'un seul tenant et sans enclave. Il inclut, s'il y a lieu, la totalité du périmètre des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de schéma de cohérence territoriale.</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p>« Art. L. 122-3.-I.— Le schéma de cohérence territoriale est élaboré, <i>en concertation avec les populations concernées</i>, à l'initiative... ...compétents. La délibération qui prescrit l'élaboration du schéma de cohérence territoriale est notifiée au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général ainsi qu'aux représentants de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains et des organismes mentionnés à l'article L. 121-4.</p> <p>« II.— (Alinéa sans modification)</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p>« Art. L. 122-3.-I.— Le schéma de cohérence territoriale est élaboré à l'initiative...</p> <p>...L. 121-4.</p> <p>« II.— (Alinéa sans modification)</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	<p>« Il tient notamment compte des périmètres des groupements de communes, des agglomérations nouvelles, des pays et des parcs naturels ainsi que des périmètres déjà définis des plans de déplacements urbains, des schémas de développement commercial, des programmes locaux de l'habitat et des chartes intercommunales de développement et d'aménagement.</p> <p>« Il prend également en compte les déplacements urbains, notamment les déplacements entre le domicile et le lieu de travail et de la zone de chalandise des commerces.</p>	<p>(Alinéa <i>sans</i> modification)</p> <p>« Il prend ...</p> <p>... des commerces, ainsi que les déplacements vers les équipements culturels, sportifs, sociaux, et de loisirs.</p>	<p>« Il tient ...</p> <p>... l'habitat, des chartes intercommunales de développement et d'aménagement et <i>des plans d'exposition au bruit, et des plans de prévention des risques naturels et prévisibles.</i></p> <p>(Alinéa <i>sans</i> modification)</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>Le périmètre est arrêté par le représentant de l'Etat, sur proposition des conseils municipaux des deux tiers au moins des communes intéressées représentant plus de la moitié de la population totale de celles-ci ou des conseils municipaux d'au moins la moitié des communes intéressées représentant plus des deux tiers de la population totale et après consultation des départements, ainsi que des régions pour les ensembles de communes qui dépassent 100 000 habitants. Dans les régions de Guadeloupe, de Guyane, de Martinique et de la Réunion, le conseil régional et le conseil général sont consultés, quel que soit le nombre d'habitants de l'ensemble des communes regroupées dans le périmètre du schéma directeur ou du schéma de secteur.</p>	<p>« III.- Le périmètre est arrêté par le préfet, sur proposition selon les cas des conseils municipaux ou de l'organe délibérant du ou des établissements publics de coopération intercommunale compétents, à la majorité des deux tiers au moins des communes intéressées représentant plus de la moitié de la population totale de celles-ci ou la majorité de la moitié au moins des communes intéressées représentant les deux tiers de la population totale. Si des communes ne sont pas membres d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de schéma de cohérence territoriale, la majorité dans chaque cas doit comprendre au moins un tiers d'entre elles. Pour le calcul de la majorité, les établissements publics de coopération intercommunale comptent pour autant de communes qu'ils comprennent de communes membres.</p>	<p>« III.- Le périmètre est arrêté par le préfet, et après avis de l'organe délibérant du ou des départements concernés, qui sera réputé positif s'il n'a pas été formulé dans un délai de deux mois, sur proposition ...</p> <p>... membres.</p>	<p>« III.- Le périmètre ...</p> <p>...au moins <i>deux tiers</i> d'entre elles. <i>Lorsque l'organe délibérant d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre a émis une délibération défavorable, cet établissement ne peut être inclus dans le périmètre d'un schéma de cohérence territoriale qu'après avis conforme de la commission départementale de la coopération intercommunale.</i> Pour le calcul membres.</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>Les communes confient dans le périmètre mentionné au troisième alinéa du présent article et dans les mêmes conditions de majorité leurs compétences en matière de schéma directeur ou de schéma de secteur :</p> <p>– soit à un établissement public de coopération intercommunale ;</p> <p>– soit à un syndicat mixte regroupant les collectivités territoriales ou des groupements de ces collectivités.</p> <p>Les dispositions du présent chapitre relatives aux établissements publics de coopération intercommunale sont applicables aux syndicats mixtes ci-dessus mentionnés.</p> <p>L'établissement public de coopération intercommunale associée à cette élaboration l'Etat et, à leur demande, la région, le département, les autres établissements publics de coopération intercommunale concernés et les organismes mentionnés aux articles L. 121-4 et L. 121-7. Le président de l'établissement public compétent peut recueillir l'avis de tout organisme ou association ayant compétence en matière de construction, d'aménagement, d'urbanisme ou d'environnement.</p>	<p>« Art. L. 122-4.- Le schéma de cohérence territoriale est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale ou, le cas échéant, par un syndicat mixte. Cet établissement public est également chargé de l'approbation, du suivi et de la révision du schéma de cohérence territoriale.</p>	<p>« Art. L. 122-4.- Le... ...coopération intercommunale ou par un syndicat mixte. Cet établissement... ...territoriale, en concertation avec les communes concernées.</p>	<p>« Art. L.122-4 - Le schéma territoriale. Il précise les modalités de concertation conformément à l'article L.300-2. La délibération qui organise la concertation est notifiée aux personnes visées au premier alinéa de l'article L.122-7.</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	—	<p>« L'élaboration du projet de schéma de cohérence territoriale peut débiter par un diagnostic urbain établi par l'établissement public prévu à l'alinéa précédent.</p>	<p>(Alinéa sans modification)</p>
		<p>« Porteur de la cohérence territoriale, ce diagnostic dresse le bilan des besoins d'intérêt commun à tout ou partie du périmètre délimité, sur la base des besoins en matière d'amélioration du cadre de vie, d'habitat, d'emploi, d'équipements, de services publics, d'extension et de restructuration urbaines, ainsi que d'espaces à protéger.</p>	<p>Alinéa supprimé</p>
		<p>« Le diagnostic urbain est approuvé par l'organe délibérant de l'établissement public susvisé.</p>	<p>Alinéa supprimé</p>
<p>.....</p>	<p>« La dissolution de l'établissement public emporte l'abrogation du schéma, sauf si un autre établissement public en assure le suivi.</p>	<p>(Alinéa sans modification)</p>	<p>Alinéa supprimé</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	<p>« Art. L. 122-5.- Lorsque le périmètre de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4 est étendu, dans les conditions définies par le code général des collectivités territoriales, à une ou plusieurs communes ou à un ou plusieurs établissements publics de coopération intercommunale, la décision d'extension emporte extension du périmètre du schéma de cohérence territoriale.</p> <p>« Lorsqu'une commune ou un établissement public de coopération intercommunale se retire de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4 dans les conditions définies par le code général des collectivités territoriales, la décision de retrait emporte réduction du périmètre du schéma de cohérence territoriale.</p> <p>« Art. L. 122-6.- A l'initiative du président de l'établissement public prévu par l'article L. 122-4 ou à la demande du préfet, les services de l'Etat sont associés à l'élaboration du projet de schéma.</p>	<p>« Art. L. 122-5.- (<i>Sans modification</i>)</p> <p>« Art. L. 122-6.- (<i>Sans modification</i>)</p>	<p>« Art. L. 122-5.- (<i>Sans modification</i>)</p> <p>« Art. L. 122-6.- (<i>Sans modification</i>)</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	<p>« Art. L 122-7.- Le président du conseil régional, le président du conseil général, ou leurs représentants, sont entendus, à leur demande, par l'établissement public, au cours de l'élaboration du schéma.</p> <p>« Il en est de même des représentants des <i>autres</i> établissements publics de coopération intercommunale intéressés et des organismes mentionnés à l'article L. 121-4.</p> <p>« Le président de l'établissement public peut recueillir l'avis de tout organisme ou association ayant compétence en matière d'habitat, d'urbanisme, de déplacements, d'aménagement ou d'environnement.</p>	<p>« Art. L 122-7.- Le président ...</p> <p>... sont consultés, à leur demande...</p> <p>... schéma.</p> <p>(Alinéa modification) <i>sans</i></p> <p>(Alinéa modification) <i>sans</i></p>	<p>« Art. L 122-7.- Le Président du conseil régional, le président du conseil général, les <i>représentants des autres établissements publics intéressés et ceux des organismes mentionnés à l'article L.121-4</i>, ou leurs représentants,</p> <p>... schéma.</p> <p>« Il en est représentants des établissements...</p> <p>... intercommunale <i>voisins et des maires des communes voisines, ou de leurs représentants.</i></p> <p>(Alinéa modification) <i>sans</i></p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p style="text-align: center;">—</p> <p>Art. L. 122-1-2.— Le projet de schéma directeur ou de schéma de secteur est arrêté par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale puis soumis pour avis aux conseils municipaux des communes intéressées ainsi qu'aux personnes publiques mentionnées à l'avant dernier alinéa de l'article L 122-1-1. Ces avis sont réputés favorables s'ils n'interviennent pas dans un délai de trois mois après transmission du projet de schéma. Le projet, auquel sont annexés les avis des personnes publiques consultées, est ensuite mis à la disposition du public pendant un mois.</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p>« Art. L. 122-8.- Le projet de schéma est arrêté par délibération de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4 puis transmis pour avis aux communes et aux groupements de communes membres de l'établissement public, au préfet, à la région, au département et aux organismes mentionnés à l'article L. 121-4 ainsi qu'à la commission spécialisée du comité de massif lorsque le projet comporte des dispositions relatives à la création d'une ou plusieurs unités touristiques nouvelles définies à l'article L. 145-9. Ces avis sont réputés favorables s'ils n'interviennent pas dans un délai de trois mois après transmission du projet de schéma.</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p>« Art. L. 122-8.- Le ...</p> <p>...public, qui organisent sous la forme de leur choix un débat public sur ce projet, au préfet...</p> <p>... de schéma.</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p>« Art. L. 122-8.- Le ...</p> <p>...public, <i>des communes et des établissements publics de coopération intercommunale voisins</i> qui organisent...</p> <p>... de schéma.</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>En zone de montagne, lorsque le projet de schéma directeur ou de schéma de secteur comporte des dispositions relatives à la création d'une ou plusieurs unités touristiques nouvelles telles que définies à l'article L. 145-9, ces dispositions sont soumises pour avis par le représentant de l'Etat visé à l'article L. 145-11 à la commission spécialisée du comité de massif. Cet avis est réputé favorable s'il n'intervient pas dans un délai de trois mois après transmission du projet de schéma. Ce projet, comportant en annexe l'avis de la commission spécialisée du comité de massif, est soumis aux dispositions du précédent alinéa. Les conditions d'application du présent alinéa sont précisées par décret.</p>	<p>« Les associations mentionnées à l'article L. 121-5 sont consultées, à leur demande, sur le projet de schéma.</p>	<p>(Alinéa sans modification)</p>	<p>(Alinéa sans modification)</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
	<p>« Art. L. 122-9.- Lorsqu'une commune ou un groupement de communes membre de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4 estime que l'un de ses intérêts essentiels est compromis par les dispositions du projet de schéma en lui imposant, notamment, des nuisances ou des contraintes excessives, la commune ou le groupement de communes peut, dans le délai de trois mois mentionné à l'article L. 122-8, saisir le préfet par délibération motivée qui précise les modifications demandées au projet de schéma. Dans un délai de trois mois, après consultation de la commission de conciliation prévue par l'article L. 121-6, le préfet donne son avis.</p> <p>« Les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables lorsque l'établissement public prévu à l'article L. 122-4 est une communauté urbaine, une communauté d'agglomération ou une communauté de communes.</p> <p>« Art. L. 122-10.- Le projet, auquel sont annexés les avis des communes et des établissements publics de coopération intercommunale et, le cas échéant, des autres personnes publiques consultées, est soumis à enquête publique par le président de l'établissement public.</p>	<p>« Art. L. 122-9.- (<i>Alinéa sans modification</i>)</p> <p>Alinéa supprimé</p> <p>« Art. L. 122-10.- (<i>Sans modification</i>)</p>	<p>« Art. L. 122-9.- (<i>Sans modification</i>)</p> <p>« Art. L. 122-10.- (<i>Sans modification</i>)</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Art. L. 122-1-3.- A l'issue du délai de mise à disposition du public prévu à l'article L. 122-1-2 et après que la commission de conciliation a publié, si elle a été saisie, ses propositions, le schéma directeur ou le schéma de secteur, éventuellement modifié pour tenir compte des résultats de la conciliation, des observations du public, des avis des communes ou des personnes publiques concernées, est approuvé par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale. Il est transmis pour information aux personnes publiques associées à l'élaboration du schéma.</p>	<p>—</p> <p>« Dans le cas mentionné à l'article L. 122-9, la délibération motivée de la commune ou du groupement de communes et l'avis du préfet sont joints au dossier de l'enquête.</p> <p>« Art. L. 122-11.- A l'issue de l'enquête publique, le schéma, éventuellement modifié pour tenir compte notamment des observations du public, des avis des communes, des personnes publiques consultées et du préfet, est approuvé par l'organe délibérant de l'établissement public. Il est transmis au préfet, à la région, au département et aux organismes mentionnés à l'article L. 121-4 ainsi qu'aux communes ou établissements publics ayant recouru à la procédure de l'article L. 122-9. Le schéma de cohérence territoriale approuvé est tenu à la disposition du public.</p>	<p>—</p> <p>« Art. L. 122-11.- <i>(Sans modification)</i></p>	<p>—</p> <p>« Art. L. 122-11.- <i>(Sans modification)</i></p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>La délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale approuvant le schéma directeur ou le schéma de secteur devient exécutoire soixante jours après la transmission aux communes et au représentant de l'Etat, sauf si dans ce délai :</p> <p>a) Le représentant de l'Etat a notifié des modifications qu'il estime nécessaire d'apporter au schéma lorsque les dispositions de celui-ci ne sont pas compatibles avec les directives territoriales d'aménagement et, en l'absence de celles-ci, avec les lois d'aménagement et d'urbanisme mentionnées à l'article L. 111-1-1, ou compromettent gravement la mise en œuvre de projets d'intérêt général relevant de l'Etat, de la région, du département ou d'autres intervenants et correspondant aux définitions formulées en application de l'article L. 121-12. Le représentant de l'Etat est tenu de motiver les modifications qu'il demande.</p>	<p>—</p> <p>« La délibération publiée approuvant le schéma 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 les modifications qu'il estime nécessaire d'apporter au schéma lorsque les dispositions de celui-ci ne sont pas compatibles avec les directives territoriales d'aménagement et, en l'absence de celles-ci, avec les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral mentionnées à l'article L. 111-1-1, ou compromettent gravement les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, le schéma de cohérence territoriale est exécutoire dès publication et transmission au préfet de la délibération apportant les modifications demandées.</p>	<p>—</p>	<p>—</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>L'établissement public dispose alors, à compter de l'expiration du délai de soixante jours, de six mois pour approuver le schéma directeur ou le schéma de secteur avec les modifications demandées ; à défaut, le représentant de l'Etat dans le département constate par arrêté que le schéma directeur ou le schéma de secteur devient exécutoire, tel que résultant, d'une part, de la délibération de l'organe de l'établissement public de coopération intercommunale approuvant le schéma directeur ou le schéma de secteur et, d'autre part, des modifications demandées par le représentant de l'Etat en application des dispositions de l'alinéa précédent du présent article ;</p>			
<p>b) Le représentant de l'Etat ou le collège des élus constitué au sein de la commission de conciliation a notifié les modifications demandées par une commune membre lorsqu'elle estime que l'un de ses intérêts essentiels est compromis par les dispositions du schéma directeur ou du schéma de secteur et qu'elle a fait usage de la procédure prévue aux trois alinéas ci-après.</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>Lorsque, dans un délai de quinze jours après la transmission qui lui a été faite en application des dispositions du deuxième alinéa du présent article, le conseil municipal de l'une des communes membres estime que le schéma approuvé est de nature à compromettre l'un de ses intérêts essentiels en lui imposant, notamment, des nuisances ou des contraintes excessives, il le fait connaître à l'établissement public et au représentant de l'Etat par une délibération motivée.</p>	<p>« Art. L. 122-12- Lorsqu'une commune ou un établissement public de coopération intercommunale qui a fait usage de la procédure prévue à l'article L. 122-9 n'a pas obtenu les modifications demandées malgré un avis favorable du préfet, le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale peut, dans le délai de deux mois suivant la notification qui lui est faite de la délibération approuvant le schéma, décider de se retirer.</p>	<p>« Art. L. 122-12- (Alinéa sans modification)</p>	<p>« Art. L. 122-12- (Sans modification)</p>
<p>Le représentant de l'Etat notifie, s'il l'estime nécessaire, dans un délai de quinze jours à l'établissement public les modifications qu'il convient d'apporter au schéma directeur ou au schéma de secteur pour tenir compte de la délibération du conseil municipal. Le représentant de l'Etat est tenu de motiver les modifications qu'il demande. Si l'établissement public n'a pas approuvé dans un délai de six mois les modifications demandées et après une délibération du conseil municipal de la commune concernée, demandant le retrait, le représentant de l'Etat, par dérogation à l'article L. 163-16 du code des communes, constate le retrait de la commune de l'établissement public et du périmètre défini à l'article L. 122-1-1 du présent code.</p>	<p>« Le préfet, par dérogation aux dispositions applicables du code général des collectivités territoriales, constate le retrait de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4.</p>	<p>(Alinéa sans modification)</p>	<p>sans</p>
<p>« Dès la publication de l'arrêté du préfet, les dispositions du schéma concernant la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale sont abrogées.</p>	<p>« Dès la publication de l'arrêté du préfet, les dispositions du schéma concernant la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale sont abrogées.</p>	<p>(Alinéa sans modification)</p>	<p>sans</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>Si le représentant de l'Etat n'a pas notifié dans le délai prévu à l'alinéa précédent les modifications demandées par la commune, celle-ci peut saisir le collège des élus locaux institué au sein de la commission de conciliation, quinze jours au moins avant l'expiration du délai de soixante jours prévu au deuxième alinéa. Le collège des élus notifie les modifications qu'il convient d'apporter au schéma directeur ou au schéma de secteur. Si l'établissement public n'a pas approuvé dans un délai de six mois les modifications demandées, et après une délibération du conseil municipal de la commune concernée demandant ce retrait, le représentant de l'Etat constate le retrait de la commune de l'établissement public et du périmètre défini à l'article L. 122-1-1.</p> <p>Dans les cas prévus aux deux alinéas précédents, les dispositions du schéma directeur ou du schéma de secteur ne s'appliquent pas à la commune qui a exercé son droit de retrait.</p>		<p>« Les dispositions des alinéas précédents ne sont pas applicables lorsque l'établissement public prévu à l'article L. 122-4 est une communauté urbaine, une communauté d'agglomération ou une communauté de communes.</p>	

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Les schémas directeurs ou les schémas de secteur approuvés sont tenus à la disposition du public.</p>			
<p>Art. L. 122-1-4.—</p> <p>Lorsque l'élaboration ou la modification d'un schéma directeur ou d'un schéma de secteur par un établissement public de coopération intercommunale est rendue nécessaire pour l'application locale des directives territoriales d'aménagement et, en leur absence, des lois d'aménagement et d'urbanisme mentionnées à l'article L. 111-1-1 ou pour la réalisation d'un projet d'intérêt général relevant de l'Etat, de la région, du département ou d'autres intervenants et correspondant aux définitions prises en application de l'article L. 121-12, elle peut être demandée par les représentants de l'Etat.</p>			
<p>Si, dans un délai de deux ans à compter de cette demande, le schéma n'a pas été approuvé dans les conditions définies par les articles L. 122-1-1 à L. 122-1-3, le représentant de l'Etat peut, par arrêté motivé, décider son élaboration et procéder à son établissement dans les conditions prévues aux articles L. 122-2 et L. 122-3.</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p style="text-align: center;">—</p> <p>Art. L. 122-2.— Dans les cas prévus au deuxième alinéa de l'article L. 122-1-4 les schémas directeurs et les schémas de secteur sont élaborés conjointement par les services de l'Etat, notamment ceux qui ont la charge de l'agriculture, l'industrie et l'urbanisme et les communes intéressées ou, lorsqu'ils existent, les établissements publics groupant lesdites communes et ayant compétence en matière d'urbanisme. La région et le département peuvent être associés à cette élaboration.</p> <p>Ils sont approuvés après délibération prise par les conseils municipaux desdites communes ou les organes compétents desdits établissements publics. Cette délibération est réputée prise si elle n'intervient pas dans un délai de trois mois.</p> <p>Art. L. 122-3.— Dans les cas prévus au deuxième alinéa de l'article L. 122-1-4 l'approbation des schémas directeurs et des schémas de secteur ne peut résulter que d'un décret en conseil d'Etat :</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Lorsqu'un quart au moins des conseils municipaux susvisés ou un ou plusieurs de ces conseils représentant plus du quart de la population totale du territoire concerné par un schéma directeur ou un schéma de secteur font connaître leur opposition dans des conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L. 125-1 ;</p>			
<p>Lorsque les organes compétents d'un ou plusieurs des établissements publics mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 122-2, représentant un quart au moins de la population totale du territoire concerné, font connaître leur opposition dans les mêmes conditions.</p>			
<p>Les schémas directeurs et les schémas de secteur approuvés sont tenus à la disposition du public.</p>			
<p>Art. L. 122-4.– Sont validés les schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme et les schémas de secteur approuvés antérieurement à la date de publication de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat, en tant qu'ont participé à leur élaboration des représentants élus des collectivités publiques en plus de ceux légalement habilités à y participer.</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Art. L. 122-5.— A la demande d'une ou plusieurs communes ou d'un établissement public de coopération intercommunale ayant compétence en matière d'urbanisme, la modification d'un schéma directeur approuvé avant le 1^{er} octobre 1983 peut être décidée par arrêté motivé du représentant de l'Etat et effectuée dans les conditions prévues aux articles L. 122-2 et L. 122-3 s'il constate, avant qu'un projet de plan d'occupation des sols ne soit arrêté, que ce plan, sans remettre en cause les intérêts de l'ensemble des communes concernées, contient des dispositions susceptibles d'être incompatibles avec ledit schéma.</p> <p>Le représentant de l'Etat peut également engager une telle modification si celle-ci est rendue nécessaire, en raison de sa nature et de son importance, par l'un des motifs visés au premier alinéa de l'article L. 122-1-4.</p> <p>Préalablement à la modification du schéma directeur, le représentant de l'Etat recueille l'avis des communes intéressées par le schéma ou, lorsqu'ils existent, des établissements publics de coopération intercommunale compétents, en matière d'urbanisme ; cet avis est réputé donné s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois.</p>	<p>—</p> <p>« Art. L. 122-13.- Les schémas de cohérence territoriale sont mis en révision par l'organe délibérant de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, et révisés dans les conditions définies aux articles L. 122-6 à L. 122-12.</p>	<p>—</p> <p>« Art. L. 122-13.- (<i>Sans modification</i>)</p>	<p>—</p> <p>« Art. L. 122-13.- (<i>Sans modification</i>)</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Art. L. 122-6.— En cas de modification d'un schéma directeur, il peut être fait application des orientations en cours d'établissement intéressant les programmes de l'Etat, des collectivités locales et des établissements et services publics ainsi que les décisions qui les concernent, dès lors que ces orientations ne sont pas susceptibles de compromettre la réalisation d'un projet d'intérêt général au sens de l'article L. 121-12 ou l'application des directives territoriales d'aménagement et, en leur absence, des lois d'aménagement et d'urbanisme prévues à l'article L. 111-1-1.</p> <p>Les programmes et décisions concernés font l'objet, à la demande des autorités compétentes intéressées et dans les conditions définies par décret en Conseil d'Etat, d'un accord du représentant de l'Etat après avis, selon le cas, soit de l'établissement public de coopération intercommunale chargé d'élaborer la modification du schéma directeur, soit des personnes publiques visées au premier alinéa de l'article L. 122-2 qui l'élaborent conjointement.</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Si, dans un délai de trois ans à compter de l'accord visé à l'alinéa précédent, les orientations en cours d'établissement concernant les programmes et décisions n'ont pas été approuvées, le représentant de l'Etat peut décider la modification du schéma conformément à l'article L. 122-5.</p>	<p>—</p> <p>« Art. L. 122-14.- Au plus tard à l'expiration d'un délai de dix ans à compter de la délibération portant approbation ou de la dernière délibération portant révision du schéma de cohérence territoriale, l'établissement public prévu à l'article L. 122-4 procède à une analyse du schéma et délibère sur son maintien en vigueur ou sur sa mise en révision complète ou partielle. A défaut d'une telle délibération, le schéma de cohérence territoriale est caduc.</p> <p>« Art. L. 122-15.- La déclaration d'utilité publique d'une opération qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ne peut intervenir que si :</p> <p>« 1° L'enquête publique concernant cette opération, ouverte par le préfet, a porté à la fois sur l'utilité publique de l'opération et sur la mise en compatibilité du schéma qui en est la conséquence ;</p>	<p>—</p> <p>« Art. L. 122-14.- (<i>Sans modification</i>)</p> <p>« Art. L. 122-15.- (<i>Sans modification</i>)</p>	<p>—</p> <p>« Art. L. 122-14.- Au plus tard ...</p> <p>...à une analyse des résultats de l'application du schéma ...</p> <p>... caduc.</p> <p>« Art. L. 122-15.- (<i>Sans modification</i>)</p>

Texte en vigueur

—

Texte du projet de loi

—

« 2° L'acte déclaratif d'utilité publique est pris après que les dispositions proposées par l'Etat pour assurer la mise en compatibilité du schéma ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, de la région, du département et des organismes mentionnés à l'article L. 121-4 et a été soumis, pour avis, aux communes et groupements de communes compétents situés dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale.

« La déclaration d'utilité publique emporte approbation des nouvelles dispositions du schéma de cohérence territoriale.

**Texte adopté par
l'Assemblée nationale**

—

**Propositions
de la Commission**

—

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	<p>« Art. L. 122-16.- Lorsqu'un programme local de l'habitat, un plan de déplacements urbains, un document d'urbanisme ou une opération foncière ou d'aménagement mentionné au dernier alinéa de l'article L. 122-1 comprend des dispositions qui ne sont pas compatibles avec le schéma de cohérence territoriale, il ne peut être approuvé ou créé que si l'établissement public prévu à l'article L. 122-4 a préalablement révisé le schéma de cohérence territoriale. La révision du schéma et l'approbation du document ou la création de l'opération d'aménagement font alors l'objet d'une enquête publique unique, organisée par le président de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4.</p>	<p>« Art. L. 122-16.- <i>(Sans modification)</i></p>	<p>« Art. L. 122-16.- <i>(Sans modification)</i></p>
	<p>« Art. L. 122-17.- Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux schémas de secteur. Toutefois, lorsqu'un schéma de secteur concerne le territoire d'une seule commune ou d'un seul établissement public de coopération intercommunale, celui-ci exerce les compétences de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4.</p>	<p>« Art. L. 122-17.- <i>(Sans modification)</i></p>	<p>« Art. L. 122-17.- <i>(Sans modification)</i></p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	<p>« Art. L 122-18.- Les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de schéma sont compétents en matière de schéma de cohérence territoriale.</p> <p>« Les schémas directeurs approuvés avant l'entrée en vigueur de la loi n° du 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. Ils demeurent applicables jusqu'à leur prochaine révision et ont les mêmes effets que les schémas de cohérence territoriale.</p> <p>« Lorsque l'établissement public qui a établi le schéma directeur a été dissous ou n'est plus compétent en matière de schéma directeur ou de schéma de cohérence territoriale, les communes et les établissements publics de coopération intercommunale compétents constituent un établissement public en application de l'article L. 122-4. A défaut de la constitution de cet établissement public au plus tard le 1^{er} janvier 2002, le schéma directeur devient caduc.</p>	<p>« Art. L 122-18.- Les... schéma directeur sont... territoriale.</p> <p>(Alinéa sans modification)</p> <p>(Alinéa sans modification)</p>	<p>« Art. L. 122-18.- (Sans modification)</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	— <p>« Lorsqu'il est fait application de l'article L. 122-15 avant la constitution de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, l'examen conjoint des dispositions proposées par l'Etat pour assurer la mise en compatibilité d'un schéma directeur est effectué avec l'ensemble des communes concernées par le schéma.</p>	— <p>« Lorsqu'il est fait application de l'article L. 122-15 en l'absence d'établissement public compétent pour assurer le suivi du schéma directeur, l'examen conjoint...</p> <p>...le schéma.</p>	—

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	<p>« Jusqu'à la constitution de l'établissement public, la modification du schéma directeur peut être décidée par arrêté motivé du préfet s'il constate, avant qu'un projet de plan local d'urbanisme ne soit arrêté, que ce plan, sans remettre en cause les intérêts de l'ensemble des communes concernées, contient des dispositions susceptibles d'être incompatibles avec le schéma. Les modifications proposées par l'Etat sont soumises par le préfet à enquête publique après avoir fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de la région, du département et des organismes mentionnés à l'article L. 121-4 et avoir été soumises, pour avis, aux communes et groupements de communes compétents situés dans le périmètre du schéma directeur. En cas d'opposition d'un nombre de communes ou d'établissements publics de coopération intercommunale, ceux-ci comptant pour autant de communes qu'ils comprennent de communes membres, égal au moins au quart des communes du territoire concerné ou regroupant au moins un quart de la population totale de ce même territoire, les modifications ne peuvent être approuvées que par décret en Conseil d'Etat.</p>	<p>(Alinéa <i>sans</i> modification)</p>	—

Texte en vigueur

—

Texte du projet de loi

—

**Texte adopté par
l'Assemblée nationale**

—

**Propositions
de la Commission**

—

« Les actes prescrivant l'élaboration, la modification ou la révision d'un schéma directeur en application des articles L. 122-1-1 à L. 123-6 dans leur rédaction antérieure à la loi n° du précitée valent prescription de l'élaboration ou de la révision du schéma de cohérence territoriale en application des articles L. 123-6 et L. 123-12 dans leur rédaction issue de cette loi. L'élaboration ou la révision est soumise au régime juridique défini par le présent chapitre. L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale délibère, en application de l'article L. 300-2, sur les modalités de la concertation avec la population. »

« Les dispositions des schémas directeurs en cours de modification dont l'application anticipée a été décidée avant l'entrée en vigueur de la loi n° du précitée demeurent applicables jusqu'à l'approbation de la révision du schéma de cohérence territoriale et, au plus tard, jusqu'à l'expiration du délai de trois ans mentionné au dernier alinéa de l'article L. 122-6 dans sa rédaction antérieure à cette loi. »

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>CHAPITRE III</p>	<p>—</p> <p>« Art. L. 122-19.- Les conditions d'application du présent chapitre sont définies, en tant que de besoin, par décret en Conseil d'Etat. »</p> <p>Article 3</p> <p>Le chapitre III du titre II du livre I^{er} de la partie législative du code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :</p> <p>« CHAPITRE III</p>	<p>—</p> <p>« Jusqu'au 1^{er} janvier 2002, une commune peut, à sa demande, être exclue du périmètre d'un schéma directeur approuvé ou en cours de révision pour intégrer le périmètre d'un schéma de cohérence territoriale lorsque son inclusion dans le périmètre de ce schéma est de nature à lui assurer une meilleure cohérence spatiale et économique et à condition que cette modification de périmètre n'ait pas pour effet de provoquer une rupture dans la continuité territoriale du schéma directeur dont elle se retire. La modification du périmètre est décidée par arrêté préfectoral, après avis de l'établissement public de coopération intercommunale ou du syndicat mixte chargé de l'élaboration du schéma directeur, s'il existe.</p> <p>« Art. L. 122-19.- (<i>Sans modification</i>)</p> <p>Article 3</p> <p>Le chapitre III du titre II du livre I^{er} du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :</p> <p>(<i>Alinéa sans modification</i>)</p>	<p>—</p> <p>« Art. L. 122-19.- (<i>Sans modification</i>)</p> <p>Article 3</p> <p>(<i>Alinéa sans modification</i>)</p> <p>(<i>Alinéa sans modification</i>)</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p align="center">—</p> <p>Plans d'occupation des sols</p> <p>Art. 123-1.— Les plans d'occupation des sols fixent, dans le cadre des orientations des schémas directeurs ou des schémas de secteur, s'il en existe, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire.</p>	<p>« Plans locaux d'urbanisme</p> <p>« Art. L. 123-1.- Les plans locaux d'urbanisme présentent le projet de développement de la commune. Ils fixent, dans le respect des articles L. 110 et L. 121-1 et en prenant en compte les prévisions en matière d'habitat, d'emploi et d'équipements, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire. Ils délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières.</p>	<p align="center">—</p> <p align="center"><i>(Alinéa sans modification)</i></p> <p>« Art. L. 123-1.- Les plans locaux d'urbanisme présentent le projet de développement et d'aménagement de la commune. A ce titre, ils traduisent ses objectifs et ses orientations générales dans le respect des articles L. 110 et L. 121-1 en prenant en compte les prévisions en matière d'habitat, d'emploi et d'équipements, notamment industriels, commerciaux ou de loisirs, peuvent notamment distinguer les îlots, quartiers ou secteurs à restructurer ou réhabiliter, identifier les espaces ayant une fonction de centralité existants, à créer ou à développer. Ils fixent les règles générales construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.</p>	<p align="center">—</p> <p>« Plans d'occupation des sols</p> <p>« Art.- L. 123-1.- I.- <i>Le plan d'occupation des sols fixe, à partir d'un projet d'aménagement et de développement durable, les orientations fondamentales de l'aménagement de la commune auquel il est applicable, dans le respect des équilibres résultant des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1.</i></p> <p align="center">« II. <i>Le projet communal d'aménagement et de développement durable repose sur les conclusions d'un diagnostic relatif aux besoins en matière de développement économique, d'aménagement d'habitat, d'emploi, d'équipements de transports et de protection des paysages.</i></p> <p align="center">« III. <i>Au vu de ce diagnostic, le projet communal d'aménagement et de développement durable fixe les objectifs de nature à satisfaire les besoins qui ont été recensés. A ce titre, il définit en particulier les objectifs relatifs :</i></p>

Texte en vigueur

—

Texte du projet de loi

—

**Texte adopté par
l'Assemblée nationale**

—

**Propositions
de la Commission**

—

« – à l'habitat, la mixité sociale et la construction de logements sociaux ;

« – aux transports individuels et collectifs ;

« – au développement économique et touristique ;

« – aux équipements industriels, commerciaux et de loisir ;

« – à la préservation de l'environnement et la mise en valeur des paysages et monuments historiques ;

« – à la localisation des espaces ayant une fonction de centralité, qu'ils soient à créer ou à développer ;

« – et au renforcement de la qualité architecturale et paysagère.

Texte en vigueur

—

Texte du projet de loi

—

Texte adopté par
l'Assemblée nationale

—

Propositions
de la Commission

—

« IV. Le plan d'occupation des sols met en œuvre le projet communal d'aménagement et de développement durable dans le respect des équilibres résultant des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1. Il fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, qui peuvent notamment emporter l'interdiction de construire, délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières, et les zones humides à protéger et définit, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions. Il précise l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être fait ou la nature des activités qui peuvent y être exercées. Il définit, en fonction des situations locales, les règles concernant le droit d'implanter des constructions, leur destination et leur nature.

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p>	<p>« Ils doivent être compatibles, s'il y a lieu, avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, de la charte du parc naturel régional, du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, les dispositions du plan local d'urbanisme qui seraient incompatibles avec ce document doivent être mises en compatibilité dans le délai de trois ans.</p>	<p>« Ils doivent ...</p> <p>... territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional, ainsi que du plan de déplacements urbains et <i>du programme local de l'habitat</i> lorsque ceux-ci sont élaborés par l'établissement public prévu à l'article L. 122-4. Lorsqu'un de ces documents ...</p> <p>... trois ans.</p>	<p>« V. - Il doit, s'il y a lieu, <i>prendre en compte le contenu du programme local de l'habitat</i>, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer, de la charte du parc naturel régional <i>ou du plan d'exposition au bruit</i>, et du plan de déplacements urbains <i>quand</i> ceux-ci sont élaborés par l'établissement public prévu à l'article L.122-4. Lorsqu'un de ces documents est approuvé après <i>l'approbation</i> d'un plan <i>d'occupation des sols</i>, les dispositions du plan <i>d'occupation des sols</i> sont <i>applicables jusqu'à la révision de ce document, qui doit être achevée avant le terme d'un</i> délai de trois ans.</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	<p>« Les plans locaux d'urbanisme couvrent l'intégralité du territoire d'une ou de plusieurs communes. En cas d'annulation partielle par voie juridictionnelle d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente élabore sans délai les nouvelles dispositions du plan applicables à la partie du territoire communal concernée par l'annulation. Il en est de même des plans d'occupation des sols qui, à la date de publication de la loi n° du relative à la solidarité et au renouvellement urbains, ne couvrent pas l'intégralité du territoire communal concerné.</p>	<p>(Alinéa <i>sans</i> modification)</p>	<p>VI. (Sans modification)</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Les plans d'occupation des sols doivent, à cette fin, en prenant en compte la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution :</p>	<p>—</p> <p>« Les plans <i>locaux</i> d'urbanisme peuvent exposer les actions et opérations d'aménagement envisagées, notamment en ce qui concerne le traitement des espaces publics, les paysages, l'environnement et, le cas échéant, le renouvellement urbain. Ils comprennent tout ou partie des dispositions suivantes :</p>	<p>—</p> <p>« Les plans locaux ...</p> <p>... l'environnement, la lutte contre l'insalubrité, la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers et, le cas échéant, le renouvellement urbain. Les plans locaux d'urbanisme fixent les règles permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1. A ce titre, ils peuvent :</p>	<p>—</p> <p>« VII. - Le plan <i>d'occupation des sols</i> peut :</p> <p>« – <i>distinguer les îlots, quartiers ou secteurs à restructurer ou réhabiliter, localiser les espaces ayant une fonction de centralité mentionnés au III du présent article ;</i></p> <p>« – <i>exposer les actions et opérations d'aménagement envisagées, notamment en ce qui concerne le traitement des espaces publics, les paysages, l'environnement, la lutte contre l'insalubrité, la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers et, le cas échéant, de renouvellement urbain;</i></p> <p>« – <i>comporter une représentation graphique ou visuelle de l'aménagement des espaces publics.</i></p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>1° Délimiter des zones urbaines ou à urbaniser prenant notamment en compte les besoins en matière d'habitat, d'emploi, de services et de transport des populations actuelles et futures. La délimitation de ces zones prend en considération la valeur agronomique des sols, les structures agricoles, les terrains produisant des denrées de qualité supérieure, les orientations des plans de déplacements urbains s'ils existent, l'existence de risques naturels prévisibles et de risques technologiques, la présence d'équipements spéciaux importants. Les plans d'occupation des sols déterminent l'affectation des sols selon l'usage principal qui doit en être fait ou la nature des activités dominantes qui peuvent y être exercées.</p>	<p>—</p> <p>« 1° Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être fait ou la nature des activités qui peuvent y être exercées ;</p>	<p>—</p> <p>« 1° (<i>Sans modification</i>)</p>	<p>—</p> <p>1° Supprimé</p>
<p>2° Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant le droit d'implanter des constructions, leur destination et leur nature.</p>	<p>« 2° Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant le droit d'implanter des constructions, leur destination et leur nature ;</p>	<p>« 2° (<i>Sans modification</i>)</p>	<p>« 2° Supprimé</p>
<p>Ils peuvent, en outre :</p>			
<p>3° Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords ;</p>	<p>« 3° Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords ;</p>	<p>« 3° (<i>Sans modification</i>)</p>	<p>« 3° (<i>Sans modification</i>)</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>4° Fixer pour chaque zone ou partie de zone, en fonction notamment de la capacité des équipements collectifs existants ou en cours de réalisation et de la nature des constructions à édifier, un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent, éventuellement pour chaque nature de construction, la densité de construction qui est admise ;</p>			
<p>5° Délimiter les zones ou parties de zones dans lesquelles la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants pourra, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, nonobstant les règles fixées au 4° ci-dessus et fixer la destination principale des îlots ou immeubles à restaurer ou à réhabiliter ;</p>	<p>« 4° Délimiter les zones ou parties de zones dans lesquelles la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants pourra, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, nonobstant les règles fixées au 12° ci-dessous, et fixer la destination principale des îlots ou immeubles à restaurer ou à réhabiliter ;</p>	<p>« 4° (<i>Sans modification</i>)</p>	<p>« 4° (<i>Sans modification</i>)</p>
<p>6° Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les pistes cyclables et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements qui peuvent y être prévus ;</p>	<p>« 5° Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les pistes cyclables et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements qui peuvent y être prévus ;</p>	<p>« 5° Préciser ...</p> <p>... piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public et délimiter les zones ...</p> <p>... être prévus ;</p>	<p>« 5° Préciser ...</p> <p>... aménagements susceptibles d'y être prévus ;</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;</p>	<p>« 6° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;</p>	<p>« 6° Identifier îlots, immeubles, espaces publics protection ;</p> <p>« 6° bis. (nouveau) - Inclure des dispositions relatives à la signalétique et à la publicité ;</p> <p>« 6° ter (nouveau). Identifier, en zone de montagne, les hameaux à partir desquels l'urbanisation peut se réaliser en continuité ;</p>	<p>« 6° Identifier... ... protéger, à mettre protection ;</p> <p>« 6 bis° (<i>Sans modification</i>)</p> <p>« 6 ter° (<i>Sans modification</i>)</p>
<p>8° Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ;</p>	<p>« 7° Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ;</p>	<p>« 7° Fixer verts et comporter une représentation de l'aménagement des espaces publics ;</p>	<p>« 7° (<i>Sans modification</i>)</p>
<p>9° Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements éventuels qui les desservent ;</p>	<p>« 8° Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements éventuels qui les desservent ;</p>	<p>« 8° (<i>Sans modification</i>)</p>	<p>« 8° Localiser, équipements qui, le cas échéant, les desservent ;</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>10° Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;</p>	<p>« 9° Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;</p>	<p>« 9° <i>(Sans modification)</i></p>	<p>« 9° <i>(Sans modification)</i></p>
<p>11° Délimiter les zones dans lesquelles pourront s'implanter les magasins de commerce de détail dont l'octroi du permis de construire ou la réalisation est soumis à autorisation préalable de la commission départementale d'urbanisme commercial par l'article L 451-5 du présent code ;</p>	<p>« 10° Délimiter les zones visées à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;</p>	<p>« 10° <i>(Sans modification)</i></p>	<p>« 10° <i>(Sans modification)</i></p>
<p>12° Délimiter les zones visées à l'article L 372-3 du code des communes.</p>	<p>« 10° Délimiter les zones visées à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;</p>	<p>« 10° <i>(Sans modification)</i></p>	<p>« 10° <i>(Sans modification)</i></p>
<p>12° Délimiter les zones visées à l'article L 372-3 du code des communes.</p>	<p>« 11° En dehors des zones d'assainissement collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, fixer une superficie minimale des terrains constructibles ;</p>	<p>« 11° Fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ;</p>	<p>« 11° <i>(Sans modification)</i></p>
<p>12° Délimiter les zones visées à l'article L 372-3 du code des communes.</p>	<p>« 12° Fixer un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction qui est admise :</p>	<p>« 12° <i>(Alinéa sans modification)</i></p>	<p>« 12° Fixer construction admise :</p>
<p>12° Délimiter les zones visées à l'article L 372-3 du code des communes.</p>	<p>« - dans les zones à urbaniser ;</p>	<p>« - dans les zones urbaines et à urbaniser ;</p>	<p><i>(Alinéa sans modification)</i></p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Les règles mentionnées aux 2° et 3° ci-dessus peuvent prévoir des normes de construction différentes de celles qui résultent de l'application du coefficient d'occupation du sol, soit en raison des prescriptions d'urbanisme ou d'architecture, soit en raison de l'existence de projets tendant à renforcer la capacité des équipements collectifs.</p>	<p>—</p> <p>« - dans les zones urbaines pour différencier la constructibilité en fonction de la destination des constructions ;</p> <p>« - dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour permettre, dans les conditions précisées par l'article L. 123-2, des transferts de constructibilité en vue de favoriser un regroupement des constructions.</p>	<p>—</p> <p>Alinéa supprimé</p> <p>« - dans les zones... ...paysages et de leurs écosystèmes pour... ...par l'article L. 123-4, des transferts... ...des constructions.</p>	<p>—</p> <p>Suppression maintenue</p> <p>(Alinéa <i>sans modification</i>)</p>
		<p>« 13° (nouveau) Subordonner, dans les villes de Paris, Lyon et Marseille, tout changement de destination d'un local commercial ou artisanal entraînant une modification de la nature de l'activité, à l'autorisation du maire de la commune, délivrée conformément à l'avis du maire d'arrondissement ou de secteur ;</p>	<p>« 13° Supprimé</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>Les règles et servitudes définies par un plan d'occupation des sols ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.</p> <p>Les plans d'occupation des sols doivent être compatibles dans les conditions fixées par l'article L. 111-1-1 avec les orientations des schémas directeurs et des schémas de secteur ou les directives territoriales d'aménagement ou les lois d'aménagement ou d'urbanisme, et respecter les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol ainsi que les dispositions nécessaires à la mise en œuvre de projets d'intérêt général relevant de l'Etat, de la région, du département ou d'autres intervenants. Ils prennent en considération les dispositions des programmes locaux de l'habitat lorsqu'ils existent.</p>	<p>« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.</p> <p>« Art. L. 123-2.- Lorsque, dans les zones urbaines, le plan local d'urbanisme institue des servitudes consistant :</p>	<p>(Alinéa modification) sans</p> <p>« Art. L. 123-2.- Dans les zones urbaines, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :</p>	<p>« Ses documents graphiques contiennent des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique.</p> <p>(Alinéa modification) sans</p> <p>« Art. L. 123-2.- (Sans modification)</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p>	<p>« a) A ne pas autoriser, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement, sauf en vue de l'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes ;</p> <p>« b) A réserver des emplacements à la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;</p> <p>« ou c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies, ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les parcelles qui peuvent être concernées par ces équipements,</p> <p>« les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 222-1 et suivants.</p>	<p>« a) A interdire, dans un périmètre ...</p> <p>... le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ;</p> <p>« b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, ...</p> <p>... définit ;</p> <p>« c) A indiquer ...</p> <p>...voies et ouvrages publics, ainsi que les installations ...</p> <p>... en délimitant les terrains qui peuvent être concernés ...</p> <p>... équipements.</p> <p>Alinéa supprimé</p>	<p>—</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p style="text-align: center;">—</p> <p>Art. L. 123-2.— Dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages dont la définition est fixée par les décrets prévus à l'article L. 125-1, les plans d'occupation des sols peuvent déterminer les conditions dans lesquelles les possibilités de construction résultant du coefficient d'occupation du sol fixé pour l'ensemble de la zone pourront, être transférées en vue de favoriser un regroupement des constructions sur d'autres terrains situés dans un ou plusieurs secteurs de la même zone.</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p>« Art. L. 123-3.- Dans les zones d'aménagement concerté, le plan local d'urbanisme peut préciser :</p> <p>« a) La localisation et les caractéristiques des principales voies de circulation et des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer ;</p> <p>« b) La localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts ;</p> <p>« c) La surface de plancher développée hors œuvre nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot, en fonction, le cas échéant, de la nature et de la destination des bâtiments.</p> <p>« Art. L. 123-4.- Dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages, le plan local d'urbanisme peut déterminer les conditions dans lesquelles les possibilités de construction résultant du coefficient d'occupation du sol fixé pour l'ensemble de la zone pourront être transférées en vue de favoriser un regroupement des constructions sur d'autres terrains situés dans un ou plusieurs secteurs de la même zone.</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p>« Art. L. 123-3.- Dans... ...peut en outre préciser :</p> <p>« a) La localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer ;</p> <p>« b) (<i>Sans modification</i>)</p> <p>« c) (<i>Sans modification</i>)</p> <p>« Art. L. 123-4.- (<i>Sans modification</i>)</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p>« Art. L. 123-3.- (<i>Sans modification</i>)</p> <p>« Art. L. 123-4.- (<i>Sans modification</i>)</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Dans ces secteurs, les constructions ne sont autorisées qu'après de tels transferts, les possibilités de construire propres aux terrains situés dans ces secteurs s'ajoutant alors aux possibilités transférées ; la densité maximum de construction desdits secteurs est fixée par le plan.</p>	<p>« Dans ces secteurs, les constructions ne sont autorisées qu'après de tels transferts, les possibilités de construire propres aux terrains situés dans ces secteurs s'ajoutant alors aux possibilités transférées ; la densité maximale de construction dans ces secteurs est fixée par le règlement du plan.</p>	<p>—</p>	<p>—</p>
<p>En cas de transfert, la totalité du terrain dont les possibilités de construction sont transférées est frappée de plein droit d'une servitude administrative d'interdiction de construire constatée par un acte authentique publié au bureau des hypothèques. Cette servitude ne peut être levée que par décret pris sur avis conforme du Conseil d'Etat.</p>	<p>« En cas de transfert, la totalité du terrain dont les possibilités de construction sont transférées est frappée de plein droit d'une servitude administrative d'interdiction de construire constatée par un acte authentique publié au bureau des hypothèques. Cette servitude ne peut être levée que par décret pris sur avis conforme du Conseil d'Etat.</p>		
<p>.....</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>Art. L. 123-5 (3^{ème} alinéa).— Le plan rendu public est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan. Lorsqu'un plan a été rendu public avant le classement des carrières dans la nomenclature des installations classées, seules sont opposables à l'ouverture des carrières les dispositions du plan les visant expressément.</p> <p>.....</p>	<p>« Art. L. 123-5.- Le plan local d'urbanisme approuvé est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.</p>	<p>« Art. L. 123-5.- (<i>Sans modification</i>)</p>	<p>« Art. L. 123-5.- (<i>Sans modification</i>)</p>
<p>(<i>art. L. 123-2-1 : voir III de l'article 20 du projet de loi</i>)</p>			
<p>Art. L. 123-3 (1^{er} et 2^{ème} alinéas).— Le plan d'occupation des sols est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune.</p> <p>Après délibération du conseil municipal, une commune peut confier l'élaboration d'un plan d'occupation des sols à un établissement public de coopération intercommunale.</p>	<p>« Art. L. 123-6.- Le plan local d'urbanisme est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune. La délibération qui prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme est notifiée au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, ainsi qu'aux représentants de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains et des organismes mentionnés à l'article L. 121-4.</p>	<p>« Art. L. 123-6.- Le plan ...</p> <p>... local d'urbanisme et précise les modalités de concertation, conformément à l'article L. 300-2, est notifiée au préfet ...</p> <p>... à l'article L. 121-4.</p>	<p>« Art. L. 123-6.- Le plan <i>d'occupation des sols</i> est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune. La délibération qui prescrit l'élaboration du plan <i>d'occupation des sols</i> et précise ...</p> <p>... L.121-4.</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>.....</p> <p>.</p> <p>Art. L. 123-5 (1^{er} et 2^{ème} alinéas).— Lorsque l'établissement d'un plan d'occupation des sols est prescrit, ou lorsque la révision d'un plan approuvé a été ordonnée, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 111-8, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.</p> <p>L'acte par lequel est prescrit l'établissement d'un plan d'occupation des sols ou l'acte par lequel est ordonnée la révision d'un plan d'occupation des sols approuvé fait l'objet d'une publicité dans les conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L. 125-1.</p> <p>.....</p> <p>.</p>	<p>« A compter de la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 111-8, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.</p>	<p>(Alinéa <i>sans</i> modification)</p>	<p>(Alinéa <i>sans</i> modification)</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Art. L. 123-3 (3^{ème} alinéa).— Sont associés à cette élaboration l'Etat et, à leur demande et dans les formes que la commune ou l'établissement public détermine, la région, le département et les organismes mentionnés aux articles L. 121-6 et L. 121-7 ; le maire ou le président de l'établissement public peut recueillir l'avis de tout organisme ou association ayant compétence en matière de construction, d'aménagement ou d'urbanisme. En zone de montagne, la commission communale d'aménagement foncier est consultée à l'initiative du maire dans toute commune où est décidée l'élaboration d'un plan d'occupation des sols.</p> <p>.....</p> <p>.</p>	<p>« Art. L. 123-7.- A l'initiative du maire ou à la demande du préfet, les services de l'Etat sont associés à l'élaboration du projet de plan local d'urbanisme.</p> <p>« Art. L. 123-8.- Le président du conseil régional, le président du conseil général, le président de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, <i>s'il en existe un</i>, ou leurs représentants sont entendus, à leur demande, par la commune, au cours de l'élaboration du plan local d'urbanisme.</p> <p>« Il en est de même des représentants de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains et des organismes mentionnés à l'article L. 121-4.</p>	<p>« Art. L. 123-7.- (<i>Sans modification</i>)</p> <p>« Art. L. 123-8.- Le président ...</p> <p>... <i>existe un</i>, le président de la communauté d'agglomération nouvelle, <i>s'il en existe une</i>, le président du syndicat d'agglomération nouvelle, <i>s'il en existe un</i>, ou leurs représentants ...</p> <p>... d'urbanisme.</p> <p>(Alinéa <i>sans modification</i>)</p> <p>« Le maire peut recueillir l'avis de tout organisme ou association ayant compétence en matière d'habitat, d'urbanisme, de déplacements, d'aménagement ou d'environnement.</p>	<p>« Art. L. 123-7.- (<i>Sans modification</i>)</p> <p>« Art. L. 123-8.- Le président du conseil régional, le président du conseil général, <i>et, le cas échéant</i>, le président de l'établissement public prévu à l'article L.122-4, <i>le président de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains</i>, le président de la communauté ou du syndicat d'agglomération nouvelle ou leurs représentants, sont <i>consultés</i> à leur demande au cours de l'élaboration du projet de plan local d'urbanisme.</p> <p>« Il en est de même des représentants <i>des établissements publics de coopération intercommunale voisins compétents et des maires des communes voisines ou de leurs représentants.</i></p> <p>(Alinéa <i>sans modification</i>)</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p style="text-align: center;">—</p> <p>Art. L. 123-3 (5^{ème}, 6^{ème} et 7^{ème} alinéas).— Le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public compétent arrête le projet de plan d'occupation des sols. Celui-ci est alors soumis pour avis aux personnes publiques associées à son élaboration ainsi que, à leur demande, aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés. Ces personnes donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet de plan ; à défaut, ces avis sont réputés favorables.</p> <p>Lorsque le projet de plan d'occupation des sols est arrêté par l'organe délibérant de l'établissement public groupant les communes et ayant compétence en matière d'urbanisme, il est également soumis pour accord aux conseils municipaux des communes membres. Les conseils municipaux doivent faire connaître leur accord ou leur désaccord dans un délai de trois mois ; à défaut, l'accord est réputé donné.</p> <p>Le projet de plan d'occupation des sols est rendu public par le maire ou le président de l'établissement public compétent avec en annexe les avis ou les accords des personnes publiques consultées.</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p>« Art. L. 123-9.- Le conseil municipal arrête le projet de plan local d'urbanisme. Celui-ci est alors soumis pour avis aux personnes publiques associées à son élaboration ainsi que, à leur demande, aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés. Ces personnes donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet de plan ; à défaut, ces avis sont réputés favorables.</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p>« Art. L. 123-9.- (<i>Sans modification</i>)</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p>« Art. L. 123-9.- (<i>Sans modification</i>)</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Art. L. 123-3-1.— Le plan d'occupation des sols rendu public est soumis à enquête publique par le maire ou par le président de l'établissement public de coopération intercommunale.</p>	<p>—</p> <p>« Art. L. 123-10.- Le projet de plan local d'urbanisme est soumis à enquête publique par le maire. Le dossier soumis à l'enquête comprend, en annexe, les avis <i>ou les accords</i> des personnes publiques consultées.</p>	<p>—</p> <p>« Art. L. 123-10.- (<i>Alinéa sans modification</i>)</p>	<p>—</p> <p>« Art. L. 123-10.- Le projet...</p> <p>... les avis des personnes publiques consultées.</p>
<p>Après l'enquête publique, le plan d'occupation des sols, éventuellement modifié, est approuvé par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public.</p>	<p>« Après l'enquête publique, le plan local d'urbanisme, éventuellement modifié, est approuvé par délibération du conseil municipal.</p>	<p>(<i>Alinéa sans modification</i>)</p>	<p>(<i>Alinéa sans modification</i>)</p>
	<p>« Dans les opérations d'intérêt national, la partie du plan local d'urbanisme applicable à l'intérieur des zones d'aménagement concerté est modifiée ou révisée à l'initiative de la personne publique qui a pris l'initiative de la création de la zone et approuvée par le préfet, après avis de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent. L'enquête publique est organisée par le préfet.</p>	<p>Alinéa supprimé</p>	<p>Suppression maintenue</p>
<p>Les plans d'occupation des sols rendus publics ou approuvés sont tenus à la disposition du public.</p>	<p>« Le plan local d'urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public.</p>	<p>(<i>Alinéa sans modification</i>)</p>	<p>(<i>Alinéa sans modification</i>)</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p style="text-align: center;">—</p> <p>Art. L. 123-3-2.- Dans les communes non couvertes par un schéma directeur ou un schéma de secteur approuvé, l'acte rendant public le plan d'occupation des sols ou l'acte approuvant le plan d'occupation des sols ou sa modification devient exécutoire dans le délai d'un mois suivant sa transmission au représentant de l'Etat, sauf si, dans ce délai, celui-ci a notifié à la commune les modifications qu'il estime nécessaire d'apporter à ce plan, lorsque certaines de ses dispositions sont illégales, de nature à compromettre la réalisation d'un schéma directeur, d'un schéma de secteur ou d'un schéma de mise en valeur de la mer en cours d'établissement, insuffisantes pour satisfaire les besoins en matière d'habitat ou pour permettre la maîtrise de l'urbanisation future, ou ont fait apparaître des incompatibilités manifestes avec l'utilisation ou l'affectation des sols des communes voisines.</p> <p>Les dispositions du plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé ou sa modification sont inopposables aux tiers tant que la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale n'a pas apporté les modifications demandées.</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p>« Art. L. 123-11.- Dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale, l'acte publié approuvant le plan local d'urbanisme devient exécutoire un mois suivant sa transmission au représentant de l'Etat.</p> <p>« Toutefois, si dans ce délai le représentant de l'Etat notifie, par lettre motivée, à la commune les modifications qu'il estime nécessaire d'apporter au plan lorsque les dispositions de celui-ci ne sont pas compatibles avec les directives territoriales d'aménagement et, en l'absence de celles-ci, avec les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral mentionnées à l'article L. 111-1-1, compromettent gravement les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, font apparaître des incompatibilités manifestes avec l'utilisation ou l'affectation des sols des communes voisines ou 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 représentant de l'Etat de la délibération approuvant les modifications demandées.</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p>« Art. L. 123-11.- Dans...</p> <p>...au préfet.</p> <p>« Toutefois, si dans ce délai le préfet notifie, par lettre motivée, à la commune les modifications qu'il estime nécessaire d'apporter au plan lorsque les dispositions de celui-ci :</p> <p>« – a) ne sont pas compatibles avec les directives territoriales d'aménagement et, en l'absence de celles-ci, avec les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral mentionnées à l'article L. 111-1-1,</p> <p>« – b) compromettent gravement les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1,</p> <p>« – c) font apparaître des incompatibilités manifestes avec l'utilisation ou l'affectation des sols des communes voisines,</p> <p>« – 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,</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p>« Art. L. 123-11.- (<i>Sans modification</i>)</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Art. L. 123-4.— Le plan d'occupation des sols est révisé dans les formes prévues aux six premiers alinéas de l'article L. 123-3, puis soumis à enquête publique par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale, puis est approuvé dans les conditions prévues au second alinéa de l'article L. 123-3-1.</p>	<p>—</p> <p>« Art. L. 123-12.- Le plan local d'urbanisme est révisé dans les formes prévues par les articles L. 123-6 à L. 123-11. La révision peut ne porter que sur une partie du plan.</p> <p>« La délibération qui prescrit la révision précise les objectifs de la commune et, le cas échéant, les secteurs devant faire l'objet de la révision.</p>	<p>—</p> <p>« Le plan local d'urbanisme est exécutoire dès publication et transmission au préfet de la délibération approuvant les modifications demandées. »</p> <p>« Art. L. 123-12.- (<i>Alinéa sans modification</i>)</p> <p>(<i>Alinéa sans modification</i>)</p>	<p>—</p> <p>« Art. L. 123-12.- (<i>Sans modification</i>)</p>
<p>Un plan d'occupation des sols approuvé peut également être modifié par délibération du conseil municipal après enquête publique à la condition qu'il ne soit pas porté atteinte à son économie générale et que la modification ne concerne pas les espaces boisés classés ou ne comporte pas de graves risques de nuisance.</p>	<p>« Lorsqu'un projet présentant un caractère d'intérêt général nécessite une révision d'urgence d'un plan local d'urbanisme, la révision peut faire l'objet, à l'initiative du maire, d'un examen conjoint des personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 123-9. L'enquête publique porte alors à la fois sur le projet et sur la révision du plan local d'urbanisme.</p>	<p>(<i>Alinéa sans modification</i>)</p>	

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>Toutefois, lorsque la modification ne concerne que la suppression ou la réduction d'un emplacement réservé inscrit au plan d'occupation des sols au bénéfice d'une commune ou d'un établissement public de coopération intercommunale, il n'y a pas lieu de procéder à une enquête publique. Cette disposition n'est applicable que pour les terrains non acquis par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale.</p>	<p>« Un plan local d'urbanisme peut également être modifié par délibération du conseil municipal après enquête publique à la condition qu'il ne soit pas porté atteinte à son économie générale et que la modification n'ait pas pour effet de réduire une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou un espace boisé classé et ne comporte pas de graves risques de nuisance. Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L. 121-4.</p>	<p>« Un plan local d'urbanisme peut également être modifié par délibération du conseil municipal après enquête publique à condition :</p> <p>– qu'il ne soit pas porté atteinte à son économie générale et que la modification n'ait pas pour effet de réduire une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou un espace boisé classé ou ne comporte pas de graves risques de nuisance ;</p> <p>– ou que la modification ne porte que sur la suppression ou la réduction des prescriptions relatives aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement.</p> <p>Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L. 121-4.</p>	

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>A compter de la décision prescrivant la révision d'un plan d'occupation des sols, le conseil municipal peut décider de faire une application anticipée des nouvelles dispositions du plan en cours d'établissement dans les conditions définies par décret en Conseil d'Etat, dès lors que cette application :</p> <p>a) N'est pas incompatible avec les dispositions d'un schéma directeur ou d'un schéma de secteur approuvé ou en cours d'établissement ;</p> <p>b) N'est pas de nature à compromettre la réalisation d'un projet d'intérêt général au sens de l'article L. 121-12 ou l'application des directives territoriales d'aménagement et en leur absence, des lois d'aménagement et d'urbanisme prévues à l'article L. 111-1-1 ;</p> <p>c) N'a pas pour objet ou pour effet de supprimer une protection édictée en faveur d'un espace boisé ou de réduire de façon sensible une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, de risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.</p>	<p>—</p>	<p>—</p>	<p>—</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>La délibération du conseil municipal prévoyant l'application anticipée des nouvelles dispositions devient exécutoire dans un délai d'un mois suivant sa transmission au représentant de l'Etat. Cette délibération est valable six mois. Elle peut être renouvelée.</p> <p>Art. L. 123-4-1.— Un plan d'occupation des sols ne peut être abrogé. En cas d'annulation par voie juridictionnelle d'un plan d'occupation des sols, concernant tout ou partie du territoire intéressé par le plan, l'autorité compétente est tenue d'élaborer sans délai un nouveau plan d'occupation des sols.</p> <p>Art. L. 123-5 (3^{ème} et 4^{ème} alinéas).— Le plan rendu public est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan. Lorsqu'un plan a été rendu public avant le classement des carrières dans la nomenclature des installations classées, seules sont opposables à l'ouverture des carrières les dispositions du plan les visant expressément.</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p style="text-align: center;">—</p> <p>Si l'approbation du plan n'intervient pas dans un délai de trois ans à compter du jour où le plan a été rendu public, celui-ci cesse d'être opposable aux tiers.</p> <p>Art. L. 123-6.— Dans les zones d'aménagement concerté créées en application de l'article L. 311-1, les dispositions du plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé, à moins que l'acte de création de la zone ne décide de les maintenir en vigueur, cessent d'être applicables à compter de la publication de l'acte portant approbation du plan d'aménagement de zone, à l'exception de celles qui sont relatives aux espaces boisés classés.</p>	<p style="text-align: center;">—</p>	<p style="text-align: center;">—</p>	<p style="text-align: center;">—</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>L'achèvement de l'aménagement de la zone est constaté par une décision de l'autorité compétente prise sur la demande ou après avis des organes délibérants des communes ou des établissements publics groupant lesdites communes et ayant compétence en matière d'urbanisme. Cette décision abroge l'acte de création de la zone d'aménagement concerté, prononce l'incorporation au plan d'occupation des sols du plan d'aménagement de la zone et des dispositions destinées à assurer l'unité d'urbanisme et d'architecture dans la zone incluse dans les cahiers des charges de concession et les cahiers des charges de cession de terrains approuvés, et fixe les modalités de cette incorporation. Le territoire à l'intérieur du périmètre considéré est alors soumis au régime juridique des plans d'occupation des sols tel qu'il est défini par le présent code.</p>			
<p>Art. L. 123-7.—</p> <p>L'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations intéressant les périmètres définis à l'article précédent. Le sursis à statuer ne peut excéder deux ans.</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p style="text-align: center;">—</p> <p>Art. L. 123-7-1.— Lorsqu'un plan d'occupation des sols doit être révisé ou modifié pour être rendu compatible, dans les conditions prévues par l'article L. 111-1-1, avec les orientations d'un schéma directeur ou d'un schéma de secteur, approuvé ou arrêté postérieurement à l'approbation du plan, ou avec les directives territoriales d'aménagement, ou avec les lois d'aménagement ou d'urbanisme, ou pour permettre la réalisation d'un nouveau projet d'intérêt général, le représentant de l'Etat en informe la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale.</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p>« Art. L. 123-13.- Lorsqu'un plan local d'urbanisme doit être révisé ou modifié pour être rendu compatible, dans les conditions prévues par l'article L. 111-1-1, avec les orientations d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma de secteur approuvé postérieurement à l'approbation du plan, avec les directives territoriales d'aménagement ou avec les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral, ou pour permettre la réalisation d'un nouveau projet d'intérêt général, le préfet en informe la commune.</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p>« Art. L. 123-13.- Lorsqu'unl'article L. 111-1-1, avec les directives territoriales la commune.</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p>« Art. L. 123-13.- <i>(Alinéa sans modification)</i></p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p style="text-align: center;">—</p> <p>Dans un délai d'un mois, la commune ou l'établissement public fait connaître au représentant de l'Etat s'il entend opérer la révision ou la modification nécessaire. Dans la négative ou à défaut de réponse dans ce délai, le représentant de l'Etat peut engager et approuver, après avis du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public et enquête publique, la révision ou la modification du plan. Il en est de même si l'intention exprimée de la commune ou de l'établissement public 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 représentant de l'Etat, d'une délibération approuvant le projet correspondant.</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p>« Dans un délai d'un mois, la commune fait connaître au préfet 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, à la révision ou à la modification du plan. Il en est de même si l'intention exprimée de la commune de procéder la révision ou 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.</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p>« Dans un délai ...</p> <p>...publique, la révision ou la modification ...</p> <p>... procéder à la révision ou à la modification ...</p> <p>... projet correspondant.</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p>(Alinéa <i>sans</i> modification)</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>Lorsqu'un plan d'occupation des sols a été rendu public, le représentant de l'Etat peut mettre en demeure le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale de rendre publiques de nouvelles dispositions du plan pour permettre la réalisation d'un nouveau projet d'intérêt général. Si ces dispositions n'ont pas été rendues publiques dans un délai de trois mois à compter de cette demande par le maire ou le président de l'établissement public, après avis du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public, le représentant de l'Etat peut se substituer à l'autorité compétente et les rendre publiques.</p>		<p>« Le préfet met également en œuvre la procédure prévue aux deux alinéas précédents lorsque, à l'issue du délai de trois ans mentionné au deuxième 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, d'un plan de déplacements urbains ou d'un programme local de l'habitat.</p> <p>« Art L. 123-13-1. (nouveau) - Lorsqu'un plan local d'urbanisme doit être révisé ou modifié pour permettre la réalisation d'une zone d'aménagement concerté d'intérêt communautaire, le président de la communauté d'agglomération ou de communes, selon le cas, en informe le maire de la commune sur le territoire de laquelle doit être réalisée la zone.</p>	<p>« Le préfet ...</p> <p>... régional, d'un plan d'exposition au bruit ou d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles, d'un plan de déplacements urbains ou d'un programme local de l'habitat.</p> <p>« Art L. 123-13-1. - Supprimé</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Art. L. 123-8.— La déclaration d'utilité publique d'une opération qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé ne peut intervenir que si :</p> <p>— l'enquête publique concernant cette opération, ouverte par le représentant de l'Etat dans le département, a porté à la fois sur l'utilité publique de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;</p>	<p>—</p> <p>« Art. L. 123-14.- La déclaration d'utilité publique d'une opération qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :</p> <p>« a) L'enquête publique concernant cette opération, ouverte par le préfet, a porté à la fois sur l'utilité publique de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;</p>	<p>—</p> <p>« Dans un délai d'un mois, le maire fait connaître au président de la communauté concernée si la commune entend opérer la révision ou la modification nécessaire. Dans la négative ou à défaut de réponse dans ce délai, le président de la communauté 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 président de la communauté, d'une délibération approuvant le projet correspondant.</p> <p>« Art. L. 123-14.- (<i>Sans modification</i>)</p>	<p>—</p> <p>« Art. L. 123-14.- (<i>Alinéa sans modification</i>)</p> <p>« a) (<i>Sans modification</i>)</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>– l'acte déclaratif d'utilité publique est pris après que les dispositions proposées par l'Etat pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale, de la région, du département et des organismes mentionnés aux articles L. 121-6 et L. 121-7, et après avis du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public compétent en la matière.</p>	<p>—</p> <p>« b) L'acte déclaratif d'utilité publique est pris après que les dispositions proposées par l'Etat pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de la commune, de l'établissement public prévue à l'article L. 122-4, s'il en existe un, de la région, du département et des organismes mentionnés à l'article L. 121-4, et après avis du conseil municipal.</p>		<p>—</p> <p>« b) L'acte ...</p> <p>... public <i>mentionné</i> à l'article ...</p> <p>... municipal.</p>
<p>La déclaration d'utilité publique emporte approbation des nouvelles dispositions du plan.</p>	<p>« La déclaration d'utilité publique emporte approbation des nouvelles dispositions du plan.</p>		<p>(Alinéa sans modification)</p>
<p>Art. L. 123-9.– Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan d'occupation des sols pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que le plan est opposable aux tiers, même si à cette date une décision de sursis à statuer lui ayant été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition.</p>	<p>« Art. L. 123-15.- Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que le plan est opposable aux tiers, même si à cette date une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.</p>	<p>« Art. L. 123-15.- (Alinéa sans modification)</p>	<p>« Art. L. 123-15.- Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par <i>le plan d'occupation des sols</i> pour un ouvrage ...</p> <p>... que <i>ce</i> plan est opposable aux tiers, <i>et</i> même si...</p> <p>...suivants.</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants-droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant du prix du terrain, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.</p>		<p>—</p> <p>« Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L. 123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.</p>	<p>—</p> <p>(Alinéa sans modification)</p>
<p>La demande d'acquisition doit mentionner les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes. Les autres intéressés seront mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public bénéficiaire, et tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils seront exclus de tout droit à indemnité.</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>La collectivité ou le service public au bénéfice duquel le terrain est réservé doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.</p> <p>A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné à l'alinéa précédent, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public bénéficiaire de la réserve, prononce le transfert de propriété et fixe le prix du terrain. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, le terrain étant considéré comme ayant cessé d'être compris dans un emplacement réservé. Toutefois, la date de référence prévue à l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public, approuvant, révisant ou modifiant le plan d'occupation des sols et délimitant la zone dans laquelle est situé l'emplacement réservé.</p>	<p>—</p>	<p>—</p>	<p>—</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées au troisième alinéa ci-dessus.</p>			
<p>Le propriétaire d'un terrain partiellement réservé par un plan d'occupation des sols peut en requérir l'emprise totale dans les cas prévus aux articles L. 13-10 et L. 13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.</p>			
<p>Si, trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné au quatrième alinéa ci-dessus, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable au propriétaire comme aux tiers, un mois après la mise en demeure de procéder à sa levée, adressée à l'autorité compétente par le propriétaire. Cette faculté ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois, dans les conditions prévues au cinquième alinéa ci-dessus.</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existant sur les immeubles cédés, même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L. 12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.</p> <p>Les dispositions de l'article L. 221-2 sont applicables aux terrains réservés par un plan d'occupation des sols et acquis par la collectivité ou le service public bénéficiaire de la réserve quel que soit le mode d'acquisition.</p>	<p>—</p> <p>« Art. L. 123-16.- Lorsque la commune fait partie d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, les dispositions du présent chapitre sont applicables à cet établissement public.</p>	<p>—</p> <p>« Art. L. 123-16.- Lorsque ...</p> <p>... public, qui exerce cette compétence en concertation avec chacune des communes concernées.</p>	<p>—</p> <p>« Art. L. 123-16.- <i>(Sans modification)</i></p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p>	<p>« Art. L. 123-17.- Les plans d'occupation des sols approuvés avant l'entrée en vigueur de la loi n° du relative à la solidarité et au renouvellement urbains sont soumis au régime juridique défini par le présent chapitre. Toutefois, les dispositions de l'article L. 123-1, dans sa rédaction antérieure à cette loi, leur demeurent applicables jusqu'à leur prochaine révision.</p> <p>« Les plans d'occupation des sols rendus publics avant l'entrée en vigueur de la loi n° du relative à la solidarité et au renouvellement urbains demeurent applicables jusqu'à leur approbation dans les conditions définies par les articles L. 123-3 et L. 123-4 dans leur rédaction antérieure à cette loi.</p>	<p>« Art. L. 123-17.- <i>(Alinéa sans modification)</i></p> <p>« Les plans ...</p> <p>...n° du précitée demeurent... ... demeurent opposables dans les conditions définies par le dernier alinéa de l'article L. 123-5 dans sa rédaction antérieure à cette loi.</p> <p>« Lorsqu'un plan d'occupation des sols est en cours de révision et que le projet de plan d'occupation des sols a été arrêté par le conseil municipal avant l'entrée en vigueur de la loi n° du précitée, la révision dudit document reste soumise au régime antérieur à ladite loi à condition que son approbation intervienne dans un délai d'un an à compter de l'entrée en vigueur de la loi.</p>	<p>« Art. L. 123-17.- <i>(Alinéa sans modification)</i></p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	<p>« Lorsqu'un plan d'occupation des sols a été approuvé avant le classement des carrières dans la nomenclature des installations classées, seules sont opposables à l'ouverture des carrières les dispositions du plan les visant expressément.</p> <p>« Les délibérations prescrivant l'élaboration ou la révision d'un plan d'occupation des sols en application des articles L. 123-3 et L. 123-4 dans leur rédaction antérieure à la loi n° du relative à la solidarité et au renouvellement urbains valent prescription ou révision du plan local d'urbanisme en application des articles L. 123-6 et L. 123-12 dans leur rédaction issue de cette loi. L'élaboration ou la révision est soumise au régime juridique défini par le présent chapitre. En cas de révision, la commune ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale délibère, en application de l'article L. 300-2, sur les modalités de la concertation avec la population.</p>	<p>(Alinéa sans modification)</p> <p>« Les délibérations ...</p> <p>...n° du précitée valent prescription de l'élaboration ou de la révision du plan local ...</p> <p>... présent chapitre, à l'exception du cas prévu au troisième alinéa. La commune ...</p> <p>... avec la population.</p>	—

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Art. L. 123-11.- Les zones à urbaniser en priorité sont supprimées de plein droit à compter du premier jour du troisième mois qui suit la publication de la loi d'orientation de la ville n° 91-662 du 13 juillet 1991. L'abrogation ne porte pas atteinte aux relations contractuelles éventuelles entre les collectivités publiques concédantes et les concessionnaires.</p> <p>(art. L. 123-12 : voir article 10 du projet de loi)</p> <p>.....</p>	<p>—</p> <p>« Art. L. 123-18.- Un décret en Conseil d'Etat détermine, en tant que de besoin, les modalités d'application du présent chapitre. »</p>	<p>—</p> <p>« Les dispositions des plans d'occupation des sols en cours de révision dont l'application anticipée a été décidée avant l'entrée en vigueur de la loi n° du précitée demeurent applicables jusqu'à l'expiration du délai de six mois mentionné au dernier alinéa de l'article L. 123-4 dans sa rédaction antérieure à cette loi.</p> <p>« Art. L. 123-18.- (<i>Sans modification</i>)</p>	<p>—</p> <p>« Art. L. 123-18.- (<i>Sans modification</i>)</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p align="center">Loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement</p>		<p align="center">Article 3 bis (nouveau)</p> <p>Dans le premier alinéa de l'article 1^{er} de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement il est inséré, après le mot « chantiers, », les mots : « lignes aériennes à haute tension, ».</p>	<p align="center">Article 3 bis</p> <p align="center">Supprimé</p>
<p>Art. 1^{er}. - Sont soumis aux dispositions de la présente loi les usines, ateliers, dépôts, chantiers, et d'une manière générale les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments .</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p align="center">Article 4</p> <p>Le chapitre IV du titre II du livre I^{er} de la partie législative du code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :</p> <p align="center">« CHAPITRE IV</p> <p align="center">« Cartes communales</p>	<p align="center">Article 4</p> <p>Le chapitre IV du titre II du livre I^{er} du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :</p> <p align="center"><i>(Alinéa sans modification)</i></p> <p align="center"><i>(Alinéa sans modification)</i></p> <p align="center"><i>(Alinéa sans modification)</i></p>	<p align="center">Article 4</p> <p align="center"><i>(Alinéa sans modification)</i></p> <p align="center"><i>(Alinéa sans modification)</i></p> <p align="center"><i>(Alinéa sans modification)</i></p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p style="text-align: center;">—</p> <p>Art. L. 111-1-3.— Nonobstant les dispositions de l'article L. 111-1-2, les constructions ou installations peuvent être autorisées par le représentant de l'Etat ou par le maire au nom de l'Etat si le conseil municipal a, conjointement avec le représentant de l'Etat, précisé les modalités d'application des règles générales d'urbanisme prises en application de l'article L. 111-1 sur tout ou partie du territoire de la commune.</p> <p>Le projet ne doit pas être contraire aux objectifs visés à l'article L. 110 et aux dispositions des chapitres V et VI du titre IV du livre I^{er} et aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application du présent code.</p> <p>Les dispositions du présent article peuvent s'appliquer sur le territoire d'une commune pendant une durée maximale de quatre ans à compter de la date à laquelle le conseil municipal a précisé les modalités d'application de l'article L. 111-1, conformément au premier alinéa du présent article.</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p>« Art. L. 124-1.- Les communes qui ne sont pas dotées d'un plan local d'urbanisme peuvent élaborer une carte communale précisant les modalités d'application des règles générales d'urbanisme prises en application de l'article L. 111-1.</p> <p>« Art. L. 124-2.- Les cartes communales respectent les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1.</p> <p>« Elles délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p>« Art. L. 124-1.- (<i>Sans modification</i>)</p> <p>« Art. L. 124-2.- (<i>Alinéa sans modification</i>)</p> <p>« Elles délimitent sur l'ensemble du territoire communal les secteurs...</p> <p>... naturelles.</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p>« Art. L. 124-1.- (<i>Sans modification</i>)</p> <p>« Art. L. 124-2.- (<i>Alinéa sans modification</i>)</p> <p>« Elles...</p> <p>...existantes ou l'extension des éléments de construction existants ou des constructions...</p> <p>... naturelles.</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	<p>« Les cartes communales sont approuvées, après enquête publique, par le conseil municipal <i>et le préfet</i>. Les cartes communales approuvées sont tenues à la disposition du public.</p> <p>« Art. L. 124-3.- Un décret en Conseil d'Etat détermine, en tant que de besoin, les modalités d'application du présent chapitre. »</p>	<p>(Alinéa modification) sans</p> <p>« Art. L. 124-3.- (Sans modification)</p>	<p>« Le président du conseil régional, le président du conseil général et les représentants des organismes mentionnés à l'article L.121-4 et les maires des communes voisines sont consultés, à leur demande, au cours de l'élaboration de la carte communale.</p> <p>« A l'initiative du maire ou à la demande du représentant de l'Etat dans le département, les services de l'Etat sont associés à l'élaboration du projet de carte communale.</p> <p>« La carte communale est approuvée, modifiée ou révisée, après enquête publique par le conseil municipal. Elle est exécutoire et opposable aux tiers à l'issue du délai d'un mois suivant la transmission au représentant de l'Etat de l'acte publié l'approuvant, la modifiant ou la révisant. Dans ce délai, les dispositions de l'article L.123-11 sont applicables.</p> <p>« La carte communale est tenue à la disposition du public.</p> <p>« Art. L. 124-3.- (Sans modification)</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>.....</p> <p>Art. L. 311-1.— Les zones d'aménagement concerté sont les zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés.</p>	<p>Article 5</p> <p>Le chapitre I^{er} du titre I^{er} du livre III de la partie législative du code de l'urbanisme, relatif aux zones d'aménagement concerté, est ainsi modifié :</p> <p>I.- Les deuxième, troisième, quatrième, cinquième et sixième alinéas de l'article L. 311-1 sont remplacés par les dispositions suivantes :</p>	<p>Article 5</p> <p>Le chapitre I^{er} du titre I^{er} du livre III du code de l'urbanisme est ainsi modifié :</p> <p>1° Les deuxième, ...</p> <p>... remplacés par trois alinéas ainsi rédigés :</p>	<p>Article 5</p> <p>(Alinéa sans modification)</p> <p>1° (Sans modification)</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>Lorsqu'un plan d'occupation des sols a été rendu public ou approuvé dans des communes, parties de communes ou ensemble de communes, des zones d'aménagement concerté ne peuvent y être créées qu'à l'intérieur des zones urbaines ou des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan.</p> <p>Le périmètre de la zone d'aménagement concerté est délimité par délibération du conseil municipal lorsque la commune est dotée d'un plan d'occupation des sols approuvé et, dans le cas inverse, par le représentant de l'Etat dans le département sur la demande ou après avis du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale intéressé.</p> <p>Lorsque la commune fait partie d'un établissement public de coopération intercommunale y ayant vocation, elle peut, en accord avec cet établissement, lui déléguer cette compétence.</p> <p>Sont toutefois créées, après avis des conseils municipaux des communes concernées, par le représentant de l'Etat dans le département :</p>	<p>« Le périmètre et le programme de la zone d'aménagement concerté sont approuvés par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale.</p> <p>« Sont toutefois créées par le préfet, après avis du conseil municipal de la ou des communes concernées, les zones d'aménagement concerté réalisées à l'initiative de l'Etat, des régions, des départements ou de leurs établissements publics et concessionnaires et les zones d'aménagement concerté situées, en tout ou en partie, à l'intérieur d'un périmètre d'opération d'intérêt national.</p> <p>« Une même zone d'aménagement concerté peut être créée sur plusieurs emplacements territorialement distincts ; »</p>	<p>(Alinéa <i>sans</i> modification)</p> <p>« Sont ...</p> <p>... concernées, ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, les zones ...</p> <p>... national.</p> <p>(Alinéa <i>sans</i> modification)</p>	

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>a) Les zones d'aménagement concerté réalisées à l'initiative de l'Etat, des régions, des départements ou de leurs établissements publics et concessionnaires ;</p> <p>b) Les zones d'aménagement concerté situées, en tout ou en partie, à l'intérieur d'un périmètre d'opération d'intérêt national ;</p> <p>c) Les zones d'aménagement concerté réalisées sur le territoire de plusieurs communes, lorsque ces communes n'appartiennent pas à un établissement public de coopération intercommunale couvrant la totalité des immeubles concernés ou ne lui ont pas délégué leur compétence en application du quatrième alinéa.</p>	<p>—</p>	<p>—</p>	<p>—</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>Dans les zones urbaines des plans d'occupation des sols, une même zone d'aménagement concerté peut être créée sur plusieurs emplacements territorialement distincts. Toutefois, pour l'application des articles L. 333-7 et L. 333-8, la densité des constructions existantes et la surface prise en compte pour déterminer si les constructions nouvelles dépassent le plafond légal de densité, ainsi que la valeur des terrains, sont appréciées globalement à l'intérieur de chaque emplacement territorial.</p>	<p>II.- Dans l'article L. 311-2, les mots : « dans les conditions et délais prévus à l'article L. 123-9 du code de l'urbanisme. Toutefois, la date de référence prévue à l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle de la publication de l'acte créant la zone d'aménagement concerté » sont remplacés par les mots : « dans les conditions et délais prévus à l'article L. 230-1 » ;</p>	<p>2° (<i>Sans modification</i>)</p>	<p>2° (<i>Sans modification</i>)</p>
<p>Art. L. 311-2.— A compter de la publication de l'acte créant une zone d'aménagement concerté, les propriétaires des terrains compris dans cette zone peuvent mettre en demeure la collectivité publique ou l'établissement public qui a pris l'initiative de la création de la zone, de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus à l'article L. 123-9 du code de l'urbanisme. Toutefois, la date de référence prévue à l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle de la publication de l'acte créant la zone d'aménagement concerté.</p>			
<p>..... .</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Art. L. 311-4.— Il est établi, dans chaque zone d'aménagement concerté, un plan d'aménagement de zone compatible avec les orientations du schéma directeur, s'il en existe un. Ce plan prend en considération les dispositions du programme local de l'habitat lorsqu'il existe et les orientations du plan de déplacements urbains lorsqu'il existe. Il comporte tout ou partie des éléments énumérés aux articles L 123-1 et L 130-1 et précise les mesures destinées à préserver la qualité des paysages. Il est élaboré par la personne publique qui a pris l'initiative de la création de la zone.</p>	<p>III.- L'article L. 311-4 est abrogé.</p>	<p>3° (<i>Alinéa sans modification</i>)</p>	<p>3° (<i>Sans modification</i>)</p>
<p>Sont associés à cette élaboration l'Etat et la commune et, à leur demande, et dans les formes que la personne publique qui a pris l'initiative de la création de la zone détermine, la région et le département ; l'autorité compétente pour créer la zone d'aménagement concerté peut demander que soit recueilli l'avis de tout organisme ou association ayant compétence en matière de construction, d'aménagement ou d'urbanisme.</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Le représentant de l'Etat porte à la connaissance de la personne publique qui a pris l'initiative de la création, les prescriptions, servitudes et dispositions mentionnées au dernier alinéa de l'article L. 123-1 et lui communique toute autre information qu'il juge utile à l'élaboration du plan d'aménagement de zone.</p>			
<p>Le plan d'aménagement de zone est soumis à enquête publique par le maire lorsque la commune est compétente pour créer la zone et par le représentant de l'Etat dans le département lorsqu'il a cette compétence. Le plan d'aménagement de zone est ensuite approuvé par l'autorité compétente pour créer la zone, après avis du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent lorsque l'Etat est compétent pour créer la zone. Lorsque le dossier du plan d'aménagement de zone soumis à l'enquête comprend les pièces requises par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, l'enquête prévue ci-dessus vaut enquête préalable à la déclaration d'utilité publique des travaux nécessaires à l'aménagement de la zone.</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Lorsque la commune est dotée d'un plan d'occupation des sols opposable aux tiers, l'autorité compétente peut, par dérogation aux dispositions des deuxième et troisième alinéas du présent article, soumettre directement à enquête publique un projet de plan d'aménagement de zone, à condition que ce projet ne porte pas atteinte à l'économie générale du plan d'occupation des sols, ne concerne pas les espaces boisés classés et ne comporte pas de graves risques de nuisances.</p> <p>Le plan d'aménagement de zone approuvé est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, installations ou constructions affectant l'utilisation du sol.</p> <p>Lorsque l'acte de création de la zone décide de maintenir en vigueur les dispositions du plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé, ce document tient lieu de plan d'aménagement de la zone.</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>Après mise en demeure non suivie d'effet dans les six mois de la personne qui a élaboré le plan d'aménagement de zone et de l'autorité compétente pour approuver ledit plan, le représentant de l'Etat dans le département peut élaborer et approuver, après avis du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et enquête publique, la modification du plan d'aménagement de zone afin que celui-ci soit compatible dans les conditions prévues par l'article L. 111-1-1, avec les orientations d'un schéma directeur ou d'un schéma de secteur approuvé ou arrêté postérieurement à l'approbation du plan, ou avec les directives territoriales d'aménagement, ou avec les lois d'aménagement et d'urbanisme ou pour permettre la réalisation d'un nouveau projet d'intérêt général relevant de l'Etat, de la région, du département ou d'autres intervenants, et correspondant aux définitions prises en application de l'article L. 121-12.</p>	<p>L'article L. 311-4-1 devient L. 311-4.</p>	<p>(Alinéa sans modification)</p>	
<p>3° (Alinéa sans modification)</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Art. L. 311-4-1.– Il ne peut être mis à la charge des constructeurs que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la zone.</p>	<p>Dans le premier alinéa de cet article, les mots : « des constructeurs » sont remplacés par les mots : « de l'aménageur de la zone » et, dans le deuxième alinéa, les mots : « des constructeurs » sont remplacés par les mots : « de l'aménageur ».</p>	<p>—</p> <p>(Alinéa <i>sans</i> modification)</p>	<p>—</p>
<p>Lorsque la capacité des équipements programmés excède les besoins de l'opération, seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins peut être mise à la charge des constructeurs.</p>			
<p>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.</p>			
	<p>Il est ajouté un dernier alinéa ainsi rédigé :</p>	<p>Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :</p>	

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p style="text-align: center;">—</p> <p>Art. L. 311-5.— Les chambres de commerce et d'industrie et les chambres de métiers sont associées à l'élaboration des plans d'aménagement de zone en ce qu'ils concernent l'implantation des équipements commerciaux et artisanaux. Elles assurent les liaisons avec les organisations professionnelles intéressées.</p> <p>.....</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p>« Lorsqu'une construction est édiflée sur un terrain n'ayant pas fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone, une convention conclue entre la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale et le constructeur précise les conditions dans lesquelles celui-ci participe au coût d'équipement de la zone. » ;</p> <p>IV.- Les articles L. 311-5 à L. 311-7 sont remplacés par les dispositions suivantes :</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p>(Alinéa <i>sans modification</i>)</p> <p>4° Les articles L. 311-5 à L. 311-7 sont remplacés par quatre articles L. 311-5 à L. 311-8 ainsi rédigés :</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p>4°(Alinéa <i>sans modification</i>)</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p style="text-align: center;">—</p> <p>Art. R. 311-4.- L'aménagement et l'équipement de la zone sont :</p> <p>1 Soit conduits directement par la personne morale qui a pris l'initiative de sa création ;</p> <p>2 Soit à la demande de ladite personne morale, réalisés par un établissement constitué en application de l'article L 321-1 ou concédés à un établissement public répondant aux conditions définies à l'article R 311-2 ou à une société d'économie mixte répondant aux conditions définies à l'article L 300-4 ;</p> <p>3 Soit confiés, par cette personne morale, selon les stipulations d'une convention à une personne privée ou publique.</p> <p>.....</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p>« Art. L. 311-5.- L'aménagement et l'équipement de la zone sont conduits directement par la personne publique qui a pris l'initiative de sa création ou confiés par cette personne publique, dans les conditions précisées aux articles L. 300-4 et L. 300-4-1, à un établissement public y ayant vocation, à une société d'économie mixte ou à une personne publique ou privée.</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p>« Art. L. 311-5.- (<i>Sans modification</i>)</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p>« Art. L. 311-5.- (<i>Sans modification</i>)</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p style="text-align: center;">—</p> <p>Art. R. 311-19.- Pour tenir lieu de certificat d'urbanisme prévu à l'article L. 111-5, le cahier des charges de cession, de location ou de concession d'usage des terrains à l'intérieur des zones d'aménagement concerté doit :</p> <p>a) indiquer le nombre de mètres carrés de surface hors œuvre nette dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée, louée ou concédée et fixer les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux constructeurs pendant la durée de la réalisation de la zone ;</p> <p>b) être approuvé, lorsque la création de la zone relève de la compétence du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, par le maire ou le président de l'établissement public et, par le commissaire de la République du département dans les autres cas.</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p>« Art. L. 311-6.- Les cessions ou concessions d'usage de terrains à l'intérieur des zones d'aménagement concerté font l'objet d'un cahier des charges qui indique le nombre de mètres carrés de surface hors œuvre nette dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée. Le cahier des charges peut en outre fixer des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de la réalisation de la zone.</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p>« Art. L. 311-6.- (Alinéa sans modification)</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p>« Art. L. 311-6.- (Sans modification)</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Lorsque l'acquisition des terrains inclus dans la zone a été déclarée d'utilité publique, le cahier des charges doit comprendre les clauses type approuvées par décret en Conseil d'Etat, en application de l'article L. 21-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Il détermine alors les conditions dans lesquelles les cessions, locations ou concessions d'usage sont résolues en cas d'inexécution des charges.</p> <p>.....</p>	<p>—</p> <p>« Le cahier des charges est approuvé lors de chaque cession ou concession d'usage par le maire ou le président de l'établissement public de coopération communale, lorsque la création de la zone relève de la compétence du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération communale, et par le préfet dans les autres cas.</p> <p>« Sauf stipulation expresse contraire de l'acte de vente ou de concession, le cahier des charges devient caduc à la date de la suppression de la zone. Les dispositions du présent alinéa ne sont pas applicables aux cahiers des charges signés avant l'entrée en vigueur de la loi n° du relative à la solidarité et au renouvellement urbains.</p>	<p>—</p> <p>« Le cahier ...</p> <p>... de coopération intercommunale, lorsque ...</p> <p>... de coopération intercommunale, et par le préfet dans les autres cas.</p> <p>(Alinéa sans modification)</p>	<p>—</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Art. L. 311-6.— Un décret en Conseil d'Etat fixe en tant que de besoin les modalités d'application du présent chapitre.</p>	<p>—</p> <p>« Art. L. 311-7.- Les plans d'aménagement de zone approuvés avant l'entrée en vigueur de la loi n° du relative à la solidarité et au renouvellement urbains sont, à compter de cette date, soumis au régime juridique des plans locaux d'urbanisme tel que défini au chapitre III du titre II du livre I^{er}.</p> <p>« Art. L. 311-8.- Un décret en Conseil d'Etat détermine, en tant que de besoin, les modalités d'application du présent chapitre. »</p>	<p>—</p> <p>« Art. L. 311-7.- Les plans d'aménagement de zone approuvés avant l'entrée en vigueur de la loi n° du précitée sont, à compter de cette date, soumis au régime juridique des plans locaux d'urbanisme, dès lors que les plans d'occupation des sols en vigueur sont juridiquement soumis au régime des plans locaux d'urbanisme, tel que défini au chapitre III du titre II du livre I^{er}.</p> <p>« Art. L. 311-8.- (Sans modification)</p>	<p>—</p> <p>« Art. L. 311-7.- (Alinéa sans modification)</p> <p><i>« Les projets de plan d'aménagement de zone qui ont été arrêtés en vue d'être soumis à enquête publique conformément à l'article L.311-4 en vigueur avant l'application de la loi n° du précitée demeurent soumis aux dispositions législatives antérieures. Ils seront intégrés aux plans locaux d'urbanisme dès leur approbation.</i></p> <p>« Art. L. 311-8.- (Alinéa sans modification)</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p style="text-align: center;">—</p> <p>Art. L. 311-7.— Les dispositions du chapitre 1^{er} du titre 1^{er} du livre III du présent code dans sa rédaction issue de la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement sont, quelles que soient l'autorité qui a prononcé la création des zones d'aménagement concerté intéressées et la date de cette création, entrées en vigueur dans les conditions définies par l'article 26 du décret n° 86-517 du 14 mars 1986 pris pour leur application.</p> <p>Sont, en conséquence, validés les actes réglementaires et non réglementaires relatifs aux zones d'aménagement concerté en tant qu'ils ont été pris dans les conditions et par les autorités définies à l'article 26 du décret n° 86-517 du 14 mars 1986 précité.</p> <p>Sont, en outre, validés les actes réglementaires et non réglementaires pris sur le fondement des actes mentionnés à l'alinéa précédent en tant que ces derniers ont été validés dans les conditions prévues audit alinéa.</p>	<p style="text-align: center;">—</p>	<p style="text-align: center;">—</p>	<p style="text-align: center;">—</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>.....</p> <p>Art. L. 300-4.— L'Etat, les collectivités locales ou leurs établissements publics peuvent confier l'étude et la réalisation des opérations d'aménagement prévues par le présent livre à toute personne publique ou privée y ayant vocation</p>	<p>Article 6</p> <p>L'article L. 300-4 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :</p>	<p>« Les projets de plan d'aménagement de zone qui ont été arrêtés en vue d'être soumis à enquête publique conformément à l'article L. 311-4 en vigueur avant l'application de la loi n° du précitée, demeurent soumis aux dispositions législatives antérieures. Ils seront intégrés aux plans locaux d'urbanisme dès leur approbation. »</p> <p>Article 6</p> <p>(Alinéa sans modification)</p>	<p>Alinéa supprimé</p> <p>Article 6</p> <p>(Alinéa sans modification)</p> <p><i>Dans le premier alinéa les mots : « par le présent livre » sont remplacés par les mots : « à l'article L.300-1 ».</i></p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Lorsque la convention est passée avec un établissement public, une société d'économie mixte locale définie par la loi n° 83-597 du 7 juillet 1983, ou une société d'économie mixte dont plus de la moitié du capital est détenue par une ou plusieurs des personnes publiques suivantes : Etat, régions, départements, communes ou leurs groupements, elle peut prendre la forme d'une concession d'aménagement. Dans ce cas, l'organisme concessionnaire peut se voir confier les acquisitions par voie d'expropriation.</p>	<p>I.- Dans le deuxième alinéa, les mots : « elle peut prendre la forme d'une concession d'aménagement. Dans ce cas, l'organisme concessionnaire peut se voir confier les acquisitions par voie d'expropriation » sont remplacés par les mots : « l'aménageur peut se voir confier les acquisitions par voie d'expropriation » ;</p>	<p>1° (<i>Sans modification</i>)</p>	<p>1° Dans le ...</p> <p>... mots : « <i>elle peut prendre la forme d'une convention publique d'aménagement. Dans ce cas, l'aménageur peut se voir confier les acquisitions par voie d'expropriation</i> » ;</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Lorsque la concession porte sur une opération de restructuration urbaine, l'organisme concessionnaire se voit confier la réalisation de toutes opérations ou actions ou de tous aménagements ou équipements de nature à favoriser une politique de développement social urbain telle que définie à l'article 1^{er} de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville. Dans ce cas, la concession peut inclure des actions d'insertion professionnelle et sociale en faveur des habitants des grands ensembles ou quartiers d'habitat dégradé mentionnés 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>II.- Dans le troisième alinéa, le mot : « concession » est remplacé par le mot : « convention » et les mots : « l'organisme concessionnaire » sont remplacés par les mots : « l'aménageur » ;</p>	<p>—</p> <p>2° (<i>Sans modification</i>)</p>	<p>—</p> <p>2° Dans...</p> <p>... mot : « convention <i>publique d'aménagement</i> » et les mots : ...</p> <p>...« l'aménageur » ;</p>
<p>Les dispositions du chapitre IV du titre II de la loi n° 93-122 du 29 janvier 1993 relative à la prévention de la corruption et à la transparence de la vie économique et des procédures publiques ne sont pas applicables aux concessions ou conventions établies en application du présent article.</p>	<p>III.- Dans le quatrième alinéa, les mots : « aux concessions ou conventions » sont remplacés par les mots : « aux conventions » ;</p>	<p>3° (<i>Sans modification</i>)</p>	<p>3° (<i>Sans modification</i>)</p>
	<p>IV.- Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :</p>	<p>4° (<i>Sans modification</i>)</p>	<p>4° (<i>Sans modification</i>)</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	« La convention peut prévoir les conditions dans lesquelles l'aménageur est associé aux études concernant l'opération et notamment à la révision ou à la modification du plan local d'urbanisme. »	5° (nouveau) Dans le troisième alinéa, les mots : « telle que définie à l'article 1 ^{er} de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville » et les mots : « mentionnés 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 » sont supprimés.	5° (<i>Sans modification</i>)
Code général des impôts		Article 6 bis (nouveau)	Article 6 bis
Art. 207. -			<i>(Sans modification)</i>
6° bis Dans les conditions fixées par décret, les établissements publics et sociétés d'économie mixte concessionnaires d'opérations d'aménagement, en application du deuxième alinéa de l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme, pour les résultats provenant des opérations réalisées dans le cadre des procédures suivantes :		Dans le 6° bis de l'article 207 du code général des impôts, les mots : « concessionnaires d'opérations d'aménagement, » sont remplacés par les mots : « chargés de l'aménagement pour une convention contractée, ».	

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>a) zone d'aménagement concerté ;</p> <p>b) lotissements ;</p> <p>c) zone de restauration immobilière ;</p> <p>d) zone de résorption de l'habitat insalubre.</p> <p>.....</p>	<p>—</p>	<p>—</p>	<p>—</p>
<p>Code de l'urbanisme</p> <p>.....</p>	<p>Article 7</p>	<p>Article 7</p>	<p>Article 7</p>
	<p>Il est inséré, après l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme, un article L. 300-4-1 ainsi rédigé :</p> <p>« Art. L. 300-4-1.- Dans le cas où une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités qui a pris l'initiative d'une opération d'aménagement prévue aux titres I et II du présent livre en confie la réalisation à un aménageur dans les conditions prévues à l'article L. 300-4 et décide de financer tout ou partie des acquisitions foncières et des équipements publics, la convention précise à peine de nullité :</p> <p>« 1° Les modalités de cette participation financière, qui peut prendre la forme d'apports en nature ;</p>	<p>(Alinéa sans modification)</p> <p>« Art. L. 300-4-1.- Dans ...</p> <p>...de collectivités qui a décidé de mener une opération publique d'aménagement au sens du présent livre ...</p> <p>...nullité :</p> <p>« 1° (Sans modification)</p>	<p>(Alinéa sans modification)</p> <p>« Art. L. 300-4-1.- Dans ...</p> <p>... tout ou partie du coût de l'opération, la convention précise à peine de nullité :</p> <p>« 1° (Sans modification)</p>

Texte en vigueur

Texte du projet de loi

**Texte adopté par
l'Assemblée nationale**

**Propositions
de la Commission**

« 2° Le montant total de cette participation, *son affectation aux acquisitions foncières et à des équipements publics spécifiques* et, s'il y a lieu, sa répartition en tranches annuelles.

« 2° (*Sans modification*)

« 2° Le montant total de cette participation, et, s'il y a lieu, sa répartition en tranches annuelles.

« 3° *les modalités du contrôle technique, financier et comptable exercé par la collectivité ou le groupement contractant ; à cet effet, la société doit fournir chaque année un compte rendu financier comportant notamment en annexe :*

« a/ *le bilan prévisionnel actualisé des activités, objet de la convention, faisant apparaître, d'une part, l'état des réalisations en recettes et en dépenses et, d'autre part, l'estimation des recettes et dépenses restant à réaliser ;*

« b/ *le plan de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération;*

« c/ *un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice.*

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p>	<p>—</p> <p>« Cette participation est approuvée par l'assemblée délibérante de la collectivité territoriale ou du groupement contractant. Toute révision de cette participation doit faire l'objet d'un avenant à la convention, approuvé par l'assemblée délibérante de la collectivité territoriale ou du groupement contractant au vu d'un rapport spécial établi par l'aménageur. »</p> <p>Article 8</p> <p>L'article L. 111-1-1 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :</p>	<p>—</p> <p>Article 8</p> <p>(Alinéa sans modification)</p>	<p>—</p> <p>« L'ensemble de ces documents est soumis à l'examen de l'assemblée délibérante de la collectivité ou du groupement contractant qui a le droit de contrôler les renseignements fournis, ses agents accrédités pouvant se faire présenter toutes pièces de comptabilité nécessaires à leur vérification. Dès la communication de ces documents et, le cas échéant, après les résultats du contrôle diligenté par la collectivité ou le groupement contractant, leur examen est mis à l'ordre du jour de la plus prochaine réunion de l'assemblée délibérante, qui se prononce par un vote.</p> <p>« La participation visée au trois premiers alinéas du présent article est approuvée ...</p> <p>... l'aménageur. »</p> <p>Article 8</p> <p>(Alinéa sans modification)</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>Art. L. 111-1-1.— Des lois d'aménagement et d'urbanisme fixent des dispositions nationales ou particulières à certaines parties du territoire.</p>	<p>I.- Le premier alinéa est abrogé.</p>	<p>1° Le premier alinéa est supprimé ;</p>	<p>1°(Sans modification) ;</p>
<p>Des directives territoriales d'aménagement peuvent fixer, sur certaines parties du territoire, les orientations fondamentales de l'Etat en matière d'aménagement et d'équilibre entre les perspectives de développement, de protection et de mise en valeur des territoires. Elles fixent les principaux objectifs de l'Etat en matière de localisation des grandes infrastructures de transport et des grands équipements, ainsi qu'en matière de préservation des espaces naturels, des sites et des paysages. Ces directives peuvent également préciser pour les territoires concernés les modalités d'application des lois d'aménagement et d'urbanisme, adaptées aux particularités géographiques locales. Elles prennent en compte les orientations générales du schéma national mentionné à l'article 2 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire.</p>	<p>II.- Dans le deuxième alinéa, les mots : « des lois d'aménagement et d'urbanisme » sont remplacés par les mots : « des dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral figurant aux chapitres V et VI du titre IV du présent livre ». La dernière phrase de ce deuxième alinéa est abrogée.</p>	<p>2° Dans... ... est supprimée.</p>	<p>2°(Sans modification) ;</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Les directives territoriales d'aménagement sont élaborées sous la responsabilité de l'Etat, à son initiative ou, le cas échéant, sur la demande d'une région, après consultation du conseil économique et social régional.</p>	<p>—</p> <p>III.- Les quatrième et cinquième alinéas sont remplacés par les dispositions suivantes :</p>	<p>—</p> <p>2 bis. (nouveau)- Il est inséré, avant la dernière phrase du quatrième alinéa, une phrase ainsi rédigée :</p> <p>« <i>Lorsqu'ils précisent également les modalités d'application des dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral figurant aux chapitres V et VI du titre IV du présent livre, ils sont soumis à enquête publique dans des conditions prévues par décret</i> ».</p> <p>3° Les cinquième et sixième alinéas sont ainsi rédigés :</p>	<p>—</p> <p>2 bis (<i>Alinéa sans modification</i>)</p> <p>« <i>Ces projets sont soumis à enquête publique dans des conditions prévues par décret.</i> »</p> <p>3° (<i>Sans modification</i>)</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Les projets de directives sont élaborés en association avec les régions, les départements, les communes chefs-lieux d'arrondissement ainsi que les communes de plus de 20 000 habitants et les groupements de communes compétents en matière d'aménagement de l'espace ou d'urbanisme intéressés et les comités de massifs. Leur avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de leur saisine. Les projets de directives territoriales d'aménagement assortis des avis des conseils régionaux et des conseils généraux intéressés sont mis à la disposition du public pendant deux mois. Les directives éventuellement modifiées pour tenir compte de ces avis sont approuvées par décret en Conseil d'Etat.</p>	<p>—</p> <p>« Les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur doivent être compatibles avec les directives territoriales d'aménagement.</p>	<p>—</p> <p>« Les schémas ...</p> <p>...d'aménagement et, en l'absence de ces dernières, avec les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral des articles L. 145-1 et suivants et L. 146-1 et suivants.</p>	<p>—</p>
<p>Les schémas directeurs et les schémas de secteur doivent être compatibles avec les directives territoriales d'aménagement et, en l'absence de ces directives, avec les lois d'aménagement et d'urbanisme.</p>	<p>« Les plans locaux d'urbanisme des sols, les cartes communales ou les documents en tenant lieu doivent être compatibles avec les orientations des schémas de cohérence territoriale et des schémas de secteur. En l'absence de ces schémas, ils doivent être compatibles avec les directives territoriales d'aménagement. »</p>	<p>« Les plans locaux d'urbanisme, les cartes ...</p> <p>... territoriales d'aménagement et, en l'absence de ces dernières, avec les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral des articles L. 145-1 et suivants et L. 146-1 et suivants. »</p>	

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Les plans d'occupation des sols et les documents d'urbanisme en tenant lieu doivent être compatibles avec les orientations des schémas directeurs et des schémas de secteur institués par le présent code. En l'absence de ces schémas, ils doivent être compatibles avec les directives territoriales d'aménagement et, en l'absence de ces dernières, avec les lois d'aménagement et d'urbanisme.</p> <p>Les dispositions des directives territoriales d'aménagement qui précisent les modalités d'application des articles L. 145-1 et suivants sur les zones de montagne et des articles L. 146-1 et suivants sur les zones littorales s'appliquent aux personnes et opérations qui y sont mentionnées.</p> <p>.....</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>Art. L. 111-1-4. - En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.</p>		<p>Article 8 bis (nouveau)</p> <p>L'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme est complété par un alinéa ainsi rédigé :</p>	<p>Article 8 bis</p> <p><i>(Sans modification)</i></p>
<p>Cette interdiction ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none">- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;- aux bâtiments d'exploitation agricole ;- aux réseaux d'intérêt public.			
<p>Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.</p>			
<p>Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan d'occupation des sols, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Art. L. 111-5.— Il ne peut plus être construit sur toute partie détachée d'un terrain dont la totalité des droits de construire, compte tenu notamment du coefficient d'occupation du sol en vigueur, a été précédemment utilisée.</p> <p>Lorsqu'une partie est détachée d'un terrain dont les droits de construire n'ont été que partiellement utilisés, il ne peut y être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés avant la division.</p>	<p>—</p> <p>Article 9</p> <p>L'article L. 111-5 du code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :</p> <p>« Art. L. 111-5.- La seule reproduction ou mention d'un document d'urbanisme ou d'un règlement de lotissement dans un cahier des charges, un acte ou une promesse de vente ne confère pas à ce document ou règlement un caractère contractuel. »</p>	<p>—</p> <p>« Il en est de même, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, lorsqu'une étude attestant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages, ayant reçu l'accord de la commission départementale des sites, est jointe à la demande d'autorisation du projet. »</p> <p>Article 9</p> <p>L'article L. 111-5 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :</p> <p>« Art. L. 111-5.- (<i>Sans modification</i>)</p>	<p>—</p> <p>Article 9</p> <p>(<i>Sans modification</i>)</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Toute convention entraînant le détachement ou faisant suite au détachement d'une partie d'un terrain qui provient d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles supportant une construction ou un groupe de constructions et qui appartient à un même propriétaire ou à une même indivision doit, être précédée de la délivrance d'un certificat d'urbanisme portant, selon le cas, sur cette parcelle ou sur cet ensemble de parcelles lorsqu'un coefficient d'occupation des sols est fixé ou lorsque cette parcelle ou cet ensemble de parcelles est situé dans une zone d'aménagement concerté. Cette convention doit reproduire les indications énoncées dans le certificat d'urbanisme et faire l'objet de la publicité prévue à l'article 28 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière.</p>			
<p>Lorsqu'une convention a été passée en violation des dispositions de l'alinéa précédent, l'autorité compétente pour délivrer le certificat d'urbanisme ou le représentant de l'Etat dans le département peut demander à l'autorité judiciaire de constater la nullité de ladite convention. L'action en nullité se prescrit par cinq ans à compter de la publication de la convention.</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions dans lesquelles le contrôle exercé par l'autorité compétente au titre des dispositions du présent code sur les divisions ou cessions de terrains, peut tenir lieu de la procédure prévue à l'alinéa 3 du présent article.</p> <p>.....</p>	<p>—</p> <p>Article 10</p>	<p>—</p> <p>Article 10</p>	<p>—</p> <p>Article 10</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p style="text-align: center;">—</p> <p>Art. L. 123-12.— Dans les zones d'habitation et dans les zones industrielles, créées avant l'institution des zones d'aménagement concerté, les dispositions destinées à assurer l'unité d'urbanisme et d'architecture dans la zone considérée qui sont incluses dans les cahiers des charges de concession et dans les cahiers des charges de cession de terrains approuvés doivent, postérieurement à la fin de la concession, être incorporées au plan d'occupation des sols, s'il en existe un, par une décision de l'autorité compétente. Le régime juridique des plans d'occupation des sols est applicable aux dispositions ainsi incorporées.</p> <p>Lorsque l'établissement d'un plan d'occupation des sols n'a pas été prescrit ou si le plan d'occupation des sols n'est pas rendu public ou approuvé au moment de la fin de la concession, les dispositions des cahiers des charges destinées à assurer l'unité d'urbanisme et d'architecture dans la zone peuvent être modifiées par décision de l'autorité administrative. Cette décision est prise après enquête publique et délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement groupant plusieurs communes et ayant compétence en matière d'urbanisme.</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p>L'article L. 123-12 du code de l'urbanisme est inséré dans le chapitre VIII du titre I^{er} du livre III et devient l'article L. 318-9, dans le premier alinéa de cet article, les mots : « plans d'occupation des sols » sont remplacés par les mots : « plans locaux d'urbanisme » et, dans le second alinéa, les mots : « Lorsque l'établissement d'un plan d'occupation des sols n'a pas été prescrit ou si le plan d'occupation des sols n'est pas rendu public ou approuvé au moment de la fin de la concession » sont remplacés par les mots : « Lorsque la commune n'est pas dotée d'un plan local d'urbanisme ».</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p>L'article ...</p> <p>... L. 318-9.</p> <p>Dans le ...</p> <p>...d'urbanisme ».</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p>(Sans modification)</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>.....</p> <p>Art. L. 145-3. -</p> <p>III - Sous réserve de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes et des installations ou équipements d'intérêt public incompatibles avec le voisinage des zones habitées l'urbanisation doit se réaliser sauf si le respect des dispositions prévues aux I et II ci-dessus ou la protection contre les risques naturels imposent la délimitation de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		<p>Article 10 bis (nouveau)</p> <p>Le premier alinéa du III de l'article L. 145-3 du code de l'urbanisme est complété par les mots : « ou, à titre exceptionnel et après accord de la chambre d'agriculture et de la commission des sites, de zones d'urbanisation future de taille et de capacité d'accueil limitées ».</p>	<p>Article 10 bis</p> <p><i>(Sans modification)</i></p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>Art. L. 145-7. I - Les directives territoriales d'aménagement prévues par l'article L 111-1-1 prises en application du présent chapitre sont établies pour chacun des massifs définis à l'article 5 de la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 précitée et peuvent :</p>		<p>Article 10 ter (nouveau)</p> <p>L'article L. 145-7 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :</p> <p>1° Dans la première phrase du I, les mots : « sont établies pour chacun des massifs » sont remplacés par les mots : « peuvent être établies sur tout ou partie des massifs » ;</p> <p>2° Il est inséré, après le 3° du I, un 4° ainsi rédigé :</p>	<p>Article 10 ter</p> <p>(Alinéa sans modification)</p> <p>1°(Sans modification)</p> <p>2°(Sans modification)</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>2° Désigner les espaces, paysages et milieux les plus remarquables du patrimoine naturel et culturel montagnard, notamment les gorges, grottes, glaciers, lacs, tourbières, marais, lieux de pratique de l'alpinisme, de l'escalade et du canoé-kayak, cours d'eau de première catégorie au sens du 10° de l'article 437 du code rural et leurs abords, et définir les modalités de leur préservation ;</p> <p>3° Préciser en fonction des particularités de chaque massif et dans les conditions prévues à l'article L111-1-1 les modalités d'application du paragraphe III de l'article L 145-3 du présent code.</p>		<p>—</p> <p>« 4° Définir les types de bâtiments relevant des dispositions relatives aux chalets d'alpage mentionnés au I de l'article L. 145-3. » ;</p> <p>3° Il est inséré un III ainsi rédigé :</p>	<p>—</p> <p>3°(Alinéa sans modification)</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	—	— « III . - Des décrets en Conseil d'Etat, pris après avis du comité de massif et de sa commission permanente, des communes et des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de documents d'urbanisme concernés et après enquête publique, peuvent définir des prescriptions particulières pour tout ou partie d'un massif non couvert par une directive territoriale d'aménagement, qui comprennent tout ou partie des éléments mentionnés au I ci-dessus. »	— « III (<i>Sans modification</i>)

Texte en vigueur

—

Texte du projet de loi

—

**Texte adopté par
l'Assemblée nationale**

—

**Propositions
de la Commission**

—

« Les directives territoriales d'aménagement, dans les conditions fixées au IV de l'article L.145-7 et les prescriptions particulières visées au paragraphe précédent peuvent définir les types de bâtiments relevant des dispositions relatives aux chalets d'alpage mentionnés au I de l'article L.145-3, les constructions à vocation agricole ou pastorale et toute autre construction appartenant également au patrimoine montagnard située dans les massifs visés à l'article 5 de la loi n° 85-30 relative au développement et à la protection de la montagne, qui y sont assimilées.

Article 11

Article 11

Article 11

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Art. L. 213-11.— Les biens acquis par l'exercice du droit de préemption doivent être utilisés ou aliénés aux fins définies à l'article L. 210-1. L'utilisation ou l'aliénation d'un bien au profit d'une personne privée autre qu'une société d'économie mixte répondant aux conditions définies au deuxième alinéa de l'article L. 300-4 ou qu'une société d'habitations à loyer modéré doit faire l'objet d'une délibération motivée du conseil municipal ou, le cas échéant, d'une décision motivée du délégataire du droit de préemption.</p> <p>Si le titulaire du droit de préemption décide d'utiliser ou d'aliéner à d'autres fins un bien acquis depuis moins de dix ans par exercice de ce droit, il doit informer de sa décision les anciens propriétaires ou leurs ayants cause universels ou à titre universel et leur proposer l'acquisition de ce bien en priorité.</p> <p>A défaut d'accord amiable, le prix est fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation, conformément aux règles mentionnées par l'article L. 213-4.</p>	<p>—</p> <p>Dans le deuxième alinéa de l'article L. 213-11 du code de l'urbanisme, les mots : « Si le titulaire du droit de préemption décide d'utiliser ou d'aliéner à d'autres fins un bien acquis depuis moins de dix ans par exercice de ce droit, » sont remplacés par les mots : « Si le titulaire du droit de préemption décide d'utiliser ou d'aliéner à d'autres fins un bien acquis depuis moins de cinq ans par exercice de ce droit ».</p>	<p>—</p> <p>I. (nouveau) - Dans le premier alinéa de l'article L. 213-1 du code de l'urbanisme, le mot : « volontairement » est supprimé.</p> <p>II. Dans le deuxième alinéa de l'article L. 213-11 du même code, les mots ...</p> <p>... droit, ».</p>	<p>—</p> <p>I (<i>Sans modification</i>)</p> <p>II. (<i>Sans modification</i>)</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>A défaut d'acceptation dans le délai de trois mois à compter de la notification de la décision juridictionnelle devenue définitive, les anciens propriétaires ou leurs ayants cause universels ou à titre universel sont réputés avoir renoncé à l'acquisition.</p> <p>Dans le cas où les anciens propriétaires ou leurs ayants cause universels ou à titre universel ont renoncé expressément ou tacitement à l'acquisition dans les conditions visées aux alinéas précédents, le titulaire du droit de préemption doit également proposer l'acquisition à la personne qui avait l'intention d'acquérir le bien.</p> <p>Le titulaire du droit de préemption n'est tenu de respecter cette procédure que lorsque le nom de l'acquéreur était inscrit dans la déclaration mentionnée à l'article L. 213-2.</p> <p>.....</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>Art. L. 210-3. - Les droits de préemption institués par le présent titre sont exercés en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L. 300-1, à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels, ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement.</p> <p>Toute décision de préemption doit mentionner l'objet pour lequel ce droit est exercé. Toutefois, lorsque le droit de préemption est exercé à des fins de réserves foncières dans la cadre d'une zone d'aménagement différé, la décision peut se référer aux motivations générales mentionnées dans l'acte créant la zone.</p>		<p>III. (nouveau) - L'article L. 210-1 du même code est complété par un alinéa ainsi rédigé :</p> <p>« Lorsque la commune a délibéré pour définir le cadre des actions qu'elle entend mettre en œuvre pour mener à bien un programme local de l'habitat, la décision de préemption peut, sauf lorsqu'il s'agit d'un bien mentionné à l'article L. 211-4, se référer aux dispositions de cette délibération. Il en est de même lorsque la commune a délibéré pour délimiter des périmètres déterminés dans lesquels elle décide d'intervenir pour les aménager et améliorer leur qualité urbaine. »</p>	<p>III. <i>L'exercice du droit de la préemption se fonde notamment, le cas échéant, sur une délibération qui définit le cadre des actions mises en œuvre pour atteindre les objectifs fixés par un programme local de l'habitat ou délimite des périmètres en vue d'un aménagement ou d'une amélioration de la qualité urbaine. Les dispositions du présent alinéa ne s'appliquent pas aux biens mentionnés à l'article L.211-4.</i></p> <p>Alinéa supprimé</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Art. L. 213-1. - Sont soumis au droit de préemption institué par l'un ou l'autre des deux précédents chapitres tout immeuble ou ensemble de droits sociaux donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble, bâti ou non bâti, lorsqu'ils sont aliénés volontairement, à titre onéreux, sous quelque forme que ce soit.</p> <p>.....</p> <p>.</p>	<p>—</p>	<p>—</p> <p>Article 11 bis (nouveau)</p> <p>Le premier alinéa de l'article L. 213-1 du code de l'urbanisme est complété par les mots : « , à l'exception de ceux qui sont compris dans un plan de cession arrêté en application des dispositions des articles 81 à 98 de la loi n° 85-98 du 25 janvier 1985 relative au redressement et à la liquidation judiciaire des entreprises, et dans une unité de production cédée en application de l'article 155 de cette loi ».</p>	<p>—</p> <p>Article 11 bis</p> <p><i>(Sans modification)</i></p>

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	—	—	—
TITRE III			
DEPARTEMENTS D'OUTRE MER	Article 12	Article 12	Article 12
Art. L. 230-1. — Des décrets en Conseil d'Etat pourront apporter les adaptations et prévoir les dispositions transitoires éventuellement nécessaires à l'application dans les départements d'outre-mer des articles L. 221-1 et L. 221-2.	I.- L'article L. 230-1 du code de l'urbanisme devient l'article L. 221-3.	I.- <i>(Sans modification)</i>	I.- <i>(Sans modification)</i>
	II.- Le titre III du livre II de la partie législative du code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :	II.- Le titre III du livre II du même code est ainsi rédigé:	II. <i>(Alinéa sans modification)</i>
	« TITRE III	<i>(Alinéa sans modification)</i>	<i>(Alinéa sans modification)</i>
	« DROITS DE DÉLAISSEMENT	<i>(Alinéa sans modification)</i>	<i>(Alinéa sans modification)</i>
.....			

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Art. L. 123-9.— Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan d'occupation des sols pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que le plan est opposable aux tiers, même si à cette date une décision de sursis à statuer lui ayant été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition.</p>	<p>—</p> <p>« Art. L. 230-1.- Les droits de délaissement prévus par les articles L. 111-11, L. 123-2, L. 123-15 et L. 311-2 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.</p> <p>« La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.</p> <p>« Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.</p>	<p>—</p> <p>« Art. L. 230-1.- (<i>Sans modification</i>)</p>	<p>—</p> <p>« Art. L. 230-1.- (<i>Alinéa sans modification</i>)</p> <p>« La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain <i>bâti ou non</i> est adressée ...</p> <p>... des servitudes.</p> <p>(<i>Alinéa sans modification</i>)</p>

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants-droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant du prix du terrain, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.</p> <p>La demande d'acquisition doit mentionner les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes. Les autres intéressés seront mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public bénéficiaire, et tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils seront exclus de tout droit à indemnité.</p>	<p>« Art. L. 230-2.- Au cas où le terrain viendrait faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant du prix du terrain, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.</p>	<p>« Art. L. 230-2.- (<i>Sans modification</i>)</p>	<p>« Art. L. 230-2.- Au cas ...</p> <p>... montant <i>de son</i> prix, au recouvrement ...</p> <p>... payé.</p>

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>La collectivité ou le service public au bénéfice duquel le terrain est réservé doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.</p>	<p>—</p> <p>Art. L. 230-3.- La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.</p> <p>« En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.</p>	<p>—</p> <p>Art. L. 230-3.- <i>(Alinéa sans modification)</i></p> <p><i>(Alinéa sans modification)</i></p>	<p>—</p> <p>Art. L. 230-3.- <i>(Alinéa sans modification)</i></p> <p><i>(Alinéa sans modification)</i></p>

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné à l'alinéa précédent, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public bénéficiaire de la réserve, prononce le transfert de propriété et fixe le prix du terrain. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, le terrain étant considéré comme ayant cessé d'être compris dans un emplacement réservé. Toutefois, la date de référence prévue à l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public, approuvant, révisant ou modifiant le plan d'occupation des sols et délimitant la zone dans laquelle est situé l'emplacement réservé.</p>	<p>« A défaut d'accord amiable l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-4, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix du terrain. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.</p>	<p>« A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge..</p> <p>...de délaissement.</p>	<p>« A défaut...</p> <p>...le prix <i>de l'immeuble</i>. Ce prix...</p> <p>...de délaissement.</p>

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	<p>« La date de référence prévue à l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan d'occupation des sols ou approuvant, révisant ou modifiant le plan local d'urbanisme et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L. 511-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.</p>	<p>« La date...</p> <p>l'article L. 111-10, celle...</p> <p>...concerté.</p>	<p>(Alinéa sans modification)</p>
<p>Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées au troisième alinéa ci-dessus.</p>	<p>« Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L. 230-2.</p>	<p>(Alinéa sans modification)</p>	<p>(Alinéa sans modification)</p>

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Le propriétaire d'un terrain partiellement réservé par un plan d'occupation des sols peut en requérir l'emprise totale dans les cas prévus aux articles L. 13-10 et L. 13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.</p>	<p>« Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 13-10 et L. 13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.</p>	<p>(Alinéa sans modification)</p>	<p>(Alinéa sans modification)</p>
<p>Si, trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné au quatrième alinéa ci-dessus, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable au propriétaire comme aux tiers, un mois après la mise en demeure de procéder à sa levée, adressée à l'autorité compétente par le propriétaire. Cette faculté ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois, dans les conditions prévues au cinquième alinéa ci-dessus.</p>	<p>« Art. L. 230-4.- Dans le cas des terrains mentionnés à l'article L. 123-2 et des terrains réservés en application de l'article. 123-15, 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. 230-4. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3.</p>	<p>« Art. L. 230-4.- Dans... ... à l'article L. 230-3. Cette... ... L. 230-3.</p>	<p>« Art. L. 230-4.- (Sans modification)</p>

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existant sur les immeubles cédés, même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L. 12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.</p>	<p>« Art. L. 230-5.- L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L. 12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.</p>	<p>« Art. L. 230-5.- L'acte... ...par lui-même et à sa date... ...publique.</p>	<p>« Art. L. 230-5.- (<i>Sans modification</i>)</p>
<p>Les dispositions de l'article L 221-2 sont applicables aux terrains réservés par un plan d'occupation des sols et acquis par la collectivité ou le service public bénéficiaire de la réserve quel que soit le mode d'acquisition.</p> <p>.....</p>	<p>« Art. L 230-6.- Les dispositions de l'article L. 221-2 sont applicables aux terrains acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre. »</p>	<p>« Art. L 230-6.- (<i>Alinéa sans modification</i>)</p>	<p>« Art. L 230-6.- Les dispositions aux <i>biens</i> acquis titre. »</p>

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Art. L. 111-11.— Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue en application des articles L. 111-9 et L. 111-10, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public qui a pris l'initiative du projet de procéder à l'acquisition de leur terrain dans les conditions et délai mentionnés à l'article L. 123-9. Toutefois, la date de référence prévue par l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est, pour le cas mentionné à l'article L. 111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et, pour les cas mentionnés à l'article L. 111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération.</p> <p>.....</p>	<p>III.- Dans l'article L. 111-11 du code de l'urbanisme, les mots : « dans les conditions et délai mentionnés à l'article L. 123-9 » sont remplacés par les mots : « dans les conditions et délai mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants » et la dernière phrase est supprimée.</p> <p>Article 13</p>	<p>III.- Dans l'article L. 111-11 du même code, les mots...</p> <p>... est supprimée.</p> <p>Article 13</p>	<p>III. (Sans modification)</p> <p><i>Article additionnel avant l'article 13</i></p> <p><i>Dans le premier alinéa de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme les mots : « la restructuration urbaine » sont remplacés par les mots : « la restructuration et le renouvellement urbain. »</i></p> <p>Article 13</p>

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Art. L. 300-1.— Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objet de mettre en œuvre une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs, de lutter contre l'insalubrité, de permettre la restructuration urbaine, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.</p> <p>L'aménagement, au sens du présent code, désigne l'ensemble des actes des collectivités locales ou des établissements publics de coopération intercommunale qui visent, dans le cadre de leurs compétences, d'une part, à conduire ou à autoriser des actions ou des opérations définies dans l'alinéa précédent et, d'autre part, à assurer l'harmonisation de ces actions ou de ces opérations.</p>	<p>—</p> <p>L'article L. 300-1 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :</p> <p>I.- Dans le premier alinéa, entre les mots : « Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objet de mettre en œuvre » et les mots : « une politique locale de l'habitat » sont insérés les mots : « un projet urbain, ».</p> <p>II.- Il est ajouté un dernier alinéa ainsi rédigé :</p>	<p>—</p> <p>(Alinéa sans modification)</p> <p>1° Dans le premier alinéa, après les mots : « Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre », sont insérés les mots : « un projet urbain, » ;</p> <p>2° Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :</p>	<p>—</p> <p>(Sans modification)</p>

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	<p>—</p> <p>« Pour la mise en oeuvre de leurs actions et opérations d'aménagement, les collectivités locales ou des établissements publics de coopération intercommunale ont recours à des professionnels qualifiés dans les domaines de la conception et de l'aménagement de l'espace. »</p>	<p>—</p> <p><i>(Alinéa sans modification)</i></p>	—
<p>Art. L. 300-2.– I. - Le conseil municipal délibère sur les objectifs poursuivis et sur les modalités d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole, avant :</p>	<p>Article 14</p> <p>L'article L. 300-2 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :</p> <p>I.- Dans la première phrase du I, après les mots : « le conseil municipal », sont ajoutés les mots : « ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ».</p>	<p>Article 14</p> <p><i>(Alinéa sans modification)</i></p> <p>1° Dans la première phrase du I, après les mots : « le conseil municipal », sont insérés les mots : « ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale après avis des communes concernées » ;</p>	<p>Article 14</p> <p><i>(Alinéa sans modification)</i></p> <p>1° <i>(Sans modification)</i></p>
<p>a) Toute modification ou révision du plan d'occupation des sols qui ouvre à l'urbanisation tout ou partie d'une zone d'urbanisation future ;</p>	<p>II.- Le a du I est ainsi rédigé :</p> <p>« a) Toute élaboration ou révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme ; »</p>	<p>2° <i>(Sans modification)</i></p>	<p>2° <i>(Sans modification)</i></p>

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>b) Toute création, à son initiative, d'une zone d'aménagement concerté ;</p>	<p>—</p>	<p>—</p>	<p>—</p>
<p>c) Toute opération d'aménagement réalisée par la commune ou pour son compte lorsque, par son importance ou sa nature, cette opération modifie de façon substantielle le cadre de vie ou l'activité économique de la commune et qu'elle n'est pas située dans un secteur qui a déjà fait l'objet de cette délibération au titre du a) ou du b) ci-dessus. Un décret en Conseil d'Etat détermine les caractéristiques des opérations d'aménagement soumises aux obligations du présent alinéa.</p>		<p>2° bis (nouveau) Dans le c du I, après les mots : « opération d'aménagement », sont insérés les mots : « ou de renouvellement urbain ».</p>	<p>2° bis Supprimé</p>
<p>Les autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol ne sont pas illégales du seul fait des vices susceptibles d'entacher cette délibération ou les modalités de son exécution.</p>			
<p>A l'issue de cette concertation, le maire en présente le bilan devant le conseil municipal qui en délibère.</p>			
<p>Le dossier définitif du projet est alors arrêté par le conseil municipal et tenu à la disposition du public.</p>			

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>II. – Lorsque la commune fait partie d'un établissement public de coopération intercommunale, auquel elle a délégué compétence pour conduire l'une des opérations mentionnées ci-dessus ou qui est compétent en cette matière de par la loi, cet établissement est tenu aux mêmes obligations qu'il exerce dans des conditions fixées en accord avec la commune.</p>	<p>III.- Le II est supprimé.</p>	<p>3° Le II est abrogé ;</p>	<p>3° (<i>Sans modification</i>)</p>
<p>III.- Les autres personnes publiques ayant l'initiative d'opérations d'aménagement sont tenues aux mêmes obligations. Elles organisent la concertation dans des conditions fixées en accord avec la commune.</p> <p>.....</p> <p>.</p>	<p>IV.- Dans le III qui devient le II, les mots : « dans des conditions fixées en accord avec la commune » sont remplacés par les mots : « dans des conditions fixées après avis de la commune ».</p>	<p>4° (<i>Sans modification</i>)</p>	<p>4° (<i>Sans modification</i>)</p>
	<p>Article 15</p>	<p>Article 15</p>	<p>Article 15</p>
	<p>L'article L. 313-1 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :</p>	<p>(<i>Alinéa sans modification</i>)</p>	<p>(<i>Alinéa sans modification</i>)</p>

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Art. L. 313-1.— Des secteurs dits "Secteurs sauvegardés", lorsque ceux-ci présentent un caractère historique, esthétique ou de nature à justifier la conservation, la restauration et la mise en valeur de tout ou partie d'un ensemble d'immeubles, peuvent être créés et délimités.</p> <p>a) Par décision de l'autorité administrative sur avis favorable ou sur proposition de la ou des communes intéressées ;</p> <p>b) Par décret en Conseil d'Etat, en cas d'avis défavorable de la ou d'une des communes intéressées.</p>	<p>I.- Dans le texte du premier alinéa, après les mots : « la conservation, la restauration et la mise en valeur de tout ou partie d'un ensemble d'immeubles » sont ajoutés les mots : « bâtis ou non ».</p> <p>II.- Il est ajouté, après le premier alinéa, un alinéa ainsi rédigé :</p>	<p>1° Dans le premier alinéa, après les mots... ... d'immeubles » sont insérés les mots : « bâtis ou non » ;</p> <p>2° Il est inséré, après le premier alinéa, un alinéa ainsi rédigé :</p>	<p>—</p> <p>1°(Sans modification)</p> <p>2°(Alinéa sans modification)</p>

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	« L'acte qui crée le secteur sauvegardé met en révision le plan local d'urbanisme. »	« L'acte qui crée le secteur sauvegardé met en révision le plan local d'urbanisme. <i>Pendant la période courant de l'acte créant le secteur sauvegardé à l'acte rendant public le plan de sauvegarde et de mise en valeur, il peut être dérogé aux dispositions du plan local d'urbanisme approuvé pour accorder à titre exceptionnel une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol non conforme à ses dispositions dans la mesure où lesdites dispositions compromettraient la mise en œuvre des objectifs de sauvegarde et de mise en valeur du secteur sauvegardé dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur est en cours d'étude. Cette dérogation est accordée par l'autorité compétente après avis conforme de l'architecte des bâtiments de France » ;</i>	« L'acte... ... d'urbanisme. »

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p style="text-align: center;">—</p> <p>Dans les secteurs sauvegardés, il est établi un plan de sauvegarde et de mise en valeur auquel sont applicables les dispositions législatives relatives au plan d'occupation des sols, à l'exception de celles des articles L. 123-3, L. 123-3-1, L. 123-3-2 et L. 123-4, L. 123-6, L. 123-7-1, L. 123-8 et L. 130-2, alinéas 2, 3 et 4. Le plan de sauvegarde et de mise en valeur est rendu public par l'autorité administrative après consultation du conseil municipal de la commune intéressée et avis de la commission nationale des secteurs sauvegardés. Il est soumis à enquête publique avant son approbation. Celle-ci ne peut résulter que d'un décret en Conseil d'Etat pris après avis de la commission nationale des secteurs sauvegardés</p>	<p>III.- Dans le deuxième alinéa, qui devient le troisième alinéa, les mots : « à l'exception de celles des articles L. 123-3, L. 123-3-1, L. 123-3-2 et L. 123-4, L. 123-6, L. 123-7-1, L. 123-8 » sont remplacés par les mots : « à l'exception de celles des articles L. 123-6 à L. 123-14. » et les deux dernières phrases sont remplacées par les dispositions suivantes : « Le plan de sauvegarde et de mise en valeur est approuvé par décret en Conseil d'Etat, après avis de la commission nationale des secteurs sauvegardés et enquête publique. En cas d'avis favorable du conseil municipal, de la commission locale du secteur sauvegardé et du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, le plan de sauvegarde et de mise en valeur peut être approuvé par arrêté préfectoral, après avis de la commission nationale. »</p>	<p>3° Dans le deuxième alinéa, les mots...</p> <p style="text-align: center;">... et les deux dernières phrases sont ainsi rédigées : « Le plan de sauvegarde...</p> <p style="text-align: center;">... approuvé par arrêté des ministres compétents, après avis de la commission nationale. » ;</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p>3° (<i>Sans modification</i>)</p>

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Le plan comporte notamment l'indication des immeubles ou parties d'immeubles dont la démolition, l'enlèvement, la modification ou l'altération sont interdits, ainsi que l'indication des immeubles ou parties d'immeubles dont la démolition ou la modification pourra être imposée par l'autorité administrative à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées.</p>	<p>IV.- Dans le troisième alinéa, qui devient quatrième alinéa, les mots : « dont la démolition, l'enlèvement, la modification ou l'altération sont interdits » sont remplacés par les mots : « dont la démolition, l'enlèvement ou l'altération sont interdits et dont la modification est soumise à des conditions spéciales ».</p>	<p>4° Dans le troisième alinéa, les mots...</p> <p>... spéciales » ;</p>	<p>4° (<i>Sans modification</i>)</p>
<p>La révision des plans de sauvegarde et de mise en valeur a lieu dans les formes prévues pour leur établissement. Toutefois, un plan approuvé peut également être modifié par arrêté conjoint du ministre chargé de l'urbanisme et du ministre chargé de l'architecture, après enquête publique, avis de la commission nationale des secteurs sauvegardés et délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public regroupant plusieurs communes et ayant compétence en matière d'urbanisme, à la condition qu'il ne soit pas porté atteinte à son économie générale.</p> <p>.....</p> <p>.</p>	<p>V.- La dernière phrase du dernier alinéa est supprimée.</p>	<p>5° Le dernier alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée : « Cette procédure de modification est applicable, lorsque le plan de sauvegarde et de mise en valeur est approuvé, à la mise en œuvre du projet d'aménagement global approuvé par délibération du conseil municipale prévu à l'article L.123-2. »</p>	<p>5° (<i>Sans modification</i>)</p>
	Article 16	Article 16	Article 16

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Art. L. 315-1-1.— Les autorisations et actes relatifs au lotissement sont délivrés dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :</p>	<p>L'article L. 315-1-1 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :</p>	<p>(Alinéa sans modification)</p>	<p>(Alinéa sans modification)</p>
<p>a) Dans les communes où un plan d'occupation des sols a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L. 421-2-1 à L. 421-2-8 ; les dispositions de l'article L. 421-9 sont alors applicables ;</p>	<p>I.- Dans le a, les mots : « Dans les communes où un plan d'occupation des sols a été approuvé » sont remplacés par les mots : « dans les communes où une carte communale ou un plan local d'urbanisme a été approuvé ».</p>	<p>1°(Sans modification)</p>	<p>1°(Sans modification)</p>
<p>b) Dans les autres communes, au nom de l'Etat.</p>	<p>II.- Il est ajouté un second alinéa ainsi rédigé :</p>	<p>2° Il est ajouté un quatrième alinéa ainsi rédigé.</p>	<p>2° (Alinéa sans modification)</p>
<p>.....</p>	<p>« La demande d'autorisation de lotir précise le projet architectural et paysager du futur lotissement. Les dispositions du présent alinéa ne sont pas applicables aux projets de lotissement comportant un nombre de lots inférieur à un seuil défini par décret en Conseil d'Etat. »</p>	<p>« La demande... ...lotissement, qui doit comprendre des dispositions relatives à l'environnement et à la collecte des déchets. »</p>	<p>« Sauf si le projet de lotissement comporte un nombre de lots inférieur à cinq, la demande d'autorisation de lotir précise le projet architectural et paysager du futur lotissement. Ce projet comprend un chapitre relatif à l'environnement ainsi qu'à l'élimination et à la valorisation des déchets.</p>
<p>Art. L. 324-6.— Les recettes du budget de l'établissement public foncier comprennent notamment :</p>	<p>Article 17</p>	<p>Article 17</p>	<p>Article 17</p>

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>1° Le produit des impôts directs mentionnés à l'article 1607 bis du code général des impôts ;</p> <p>2° La contribution prévue à l'article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation ;</p> <p>3° Le produit des dons et legs.</p> <p>.....</p>	<p>—</p> <p>Le 2° de l'article L. 324-6 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :</p> <p>« 2° Le versement prévu au dernier alinéa de l'article L. 302-6 du code de la construction et de l'habitation. »</p> <p>Article 18</p> <p>L'article L. 410-1 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :</p> <p>I.- Le premier alinéa est remplacé par les dispositions suivantes :</p>	<p>—</p> <p>(Alinéa sans modification)</p> <p>« 2°Le versement prévu à l'article... ... l'habitation ; »</p> <p>Article 18</p> <p>(Alinéa sans modification)</p> <p>1° Les trois premiers alinéas sont remplacés par deux alinéas ainsi rédigés :</p>	<p>—</p> <p>Supprimé</p> <p>Article 18</p> <p>(Sans modification)</p>

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Art. L. 410-1.— Le certificat d'urbanisme indique, en fonction du motif de la demande, si, compte tenu des dispositions d'urbanisme et des limitations administratives au droit de propriété applicables à un terrain, ainsi que de l'état des équipements publics existants ou prévus, et sous réserve de l'application éventuelle des dispositions législatives et réglementaires relatives aux zones d'aménagement concerté, ledit terrain peut :</p>	<p>« Le certificat d'urbanisme indique les dispositions d'urbanisme et les limitations administratives au droit de propriété et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain ainsi que l'état des équipements publics existants ou prévus.</p> <p>« Lorsque la demande précise l'opération projetée, en indiquant notamment la destination des bâtiments projetés et leur superficie de plancher hors oeuvre, le certificat d'urbanisme précise si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de cette opération. » ;</p>	<p>—</p> <p><i>(Alinéa sans modification)</i></p> <p><i>(Alinéa sans modification)</i></p>	<p>—</p>
<p>a) Etre affecté à la construction ;</p>			
<p>b) Etre utilisé pour la réalisation d'une opération déterminée, notamment d'un programme de construction défini en particulier par la destination des bâtiments projetés et leur superficie de plancher hors oeuvre.</p>			

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Lorsque toute demande d'autorisation pourrait, du seul fait de la localisation du terrain, être refusée en fonction des dispositions d'urbanisme et, notamment, des règles générales d'urbanisme, la réponse à la demande de certificat d'urbanisme est négative.</p>			
<p>Dans le cas où la constructibilité du terrain ou la possibilité de réaliser une opération déterminée est subordonnée à l'avis ou à l'accord des services, autorités ou commissions relevant du ministre chargé des monuments historiques ou des sites, le certificat d'urbanisme en fait expressément la réserve.</p>			
<p>Si la demande formulée en vue de réaliser l'opération projetée sur le terrain, notamment la demande de permis de construire prévue à l'article L. 421-1 est déposée dans le délai d'un an à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par ledit certificat, celles-ci ne peuvent être remises en cause.</p>			

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Dans le cas visé au b ci-dessus, le délai visé à l'alinéa précédent peut être majoré ; il est alors fixé par le certificat d'urbanisme.</p>	<p>II. – Dans le texte du cinquième alinéa, les mots : « Dans le cas visé au b ci-dessus, » sont remplacés par les mots : « Dans le cas visé au deuxième alinéa ci-dessus, ».</p>	<p>2° Dans le du septième alinéa, ... ci-dessus, » ;</p>	<p>—</p>
<p>Le certificat d'urbanisme est délivré dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :</p>	<p>III.- Dans le texte du a du sixième alinéa, les mots : « dans les communes où un plan d'occupation des sols a été approuvé, » sont remplacés par les mots : « dans les communes où une carte communale ou un plan local d'urbanisme a été approuvé, ».</p>	<p>3° Dans le neuvième alinéa, les mots : « Dans... » par les mots : « Dans ... »</p>	<p>—</p>
<p>a) dans les communes où un plan d'occupation des sols a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L. 421-2-1 à L. 421-2-8 ; les dispositions de l'article L. 421-9 sont alors applicables ;</p>	Article 19	Article 19	Article 19
<p>b) dans les autres communes, au nom de l'Etat.</p>			

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p style="text-align: center;">—</p> <p>Art. L. 421-1.— Quiconque désire entreprendre ou implanter une construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, doit, au préalable, obtenir un permis de construire sous réserve des dispositions des articles L. 422-1 à L. 422-5. Cette obligation s'impose aux services publics et concessionnaires de services publics de l'Etat, des régions, des départements et des communes comme aux personnes privées.</p> <p>Sous réserve des dispositions des articles L. 422-1 à L. 422-5, le même permis est exigé pour les travaux exécutés sur les constructions existantes, lorsqu'ils ont pour effet d'en changer la destination, de modifier leur aspect extérieur ou leur volume ou de créer des niveaux supplémentaires.</p> <p>Ce permis n'est pas exigé pour l'installation des dispositifs ayant la qualification de publicité, d'enseigne ou de préenseigne, au sens de la loi n° 79-1150 du 29 décembre 1979.</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p>Le chapitre I du titre II du livre IV de la partie législative du code de l'urbanisme est ainsi modifié :</p> <p>I.- Dans les premier et deuxième alinéas de l'article L. 421-1 les mots : « sous réserve des dispositions des articles L. 422-1 à L. 422-5 » sont supprimés.</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p>Le chapitre Ier du ...</p> <p>... ainsi</p> <p>modifié :</p> <p>1° Supprimé.</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p><i>(Sans modification)</i></p>

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Ce permis n'est pas non plus exigé pour les ouvrages qui, en raison de leur nature ou de leur très faible dimension, ne peuvent être qualifiés de constructions au sens du présent titre. Un décret en Conseil d'Etat précise, en tant que de besoin, les ouvrages qui, de ce fait, ne sont pas soumis au premier de construire.</p>	<p>Après le quatrième alinéa de l'article L. 421-1, est inséré un alinéa ainsi rédigé :</p>		
<p>Lorsque les constructions ou travaux visés aux alinéas 1^{er} et 2 ci-dessus sont soumis par des dispositions législatives ou réglementaires, en raison de leur emplacement ou de leur utilisation, à un régime d'autorisation ou à des prescriptions dont l'application est contrôlée par un ministre autre que celui qui est chargé de l'urbanisme, le permis de construire est délivré avec l'accord de ce ministre ou de son représentant et vaut autorisation au titre de ces législations ou réglementations.</p>	<p>« Ce permis de construire n'est pas non plus exigé pour les constructions ou travaux couverts par le secret de la défense nationale et les travaux sur les immeubles classés. »</p>		

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Le permis de construire tient lieu de l'autorisation exigée au titre de la réglementation relative aux immeubles de grande hauteur et sa délivrance est précédée de l'accord de l'autorité chargée de la police de la sécurité.</p>	<p>—</p>	<p>—</p>	<p>—</p>
<p>Le permis de construire tient lieu de l'autorisation exigée au titre de la réglementation relative à l'accessibilité des établissements recevant du public et sa délivrance est précédée de l'accord de l'autorité compétente pour délivrer ladite autorisation, en application de l'article L. 111-8-1 du code de la construction et de l'habitation.</p>	<p>II.- Dans le a du premier alinéa de l'article L. 421-2 et du premier alinéa de l'article L. 421-2-1, les mots : « Dans les communes où un plan d'occupation des sols a été approuvé, » sont remplacés par les mots : « dans les communes où une carte communale ou un plan local d'urbanisme a été approuvé, ».</p>	<p>2° Dans le deuxième alinéa de l'article L. 421-2 et le premier...</p> <p>...a été approuvé, » ;</p>	
<p>Art. L. 421-2.— Le permis de construire est instruit et délivré dans les formes, conditions et délais déterminés par un décret en Conseil d'Etat :</p>			
<p>a) Dans les communes où un plan d'occupation des sols a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L. 421-2-1 à L. 421-2-6 ;</p>			

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
— b) Dans les autres communes, au nom de l'Etat.			
Conformément aux dispositions de l'article 3 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture, la demande de permis de construire ne peut être instruite que si la personne qui désire entreprendre des travaux soumis à une autorisation de construire a fait appel à un architecte pour établir le projet architectural faisant l'objet de la demande de permis de construire, sans préjudice du recours à d'autres personnes participant soit individuellement, soit en équipe, à la conception. Cette obligation n'exclut pas le recours à un architecte pour des missions plus étendues.			
Le projet architectural mentionné ci-dessus définit, par des plans et documents écrits, l'implantation des bâtiments, leur composition, leur organisation et l'expression de leur volume ainsi que le choix des matériaux et des couleurs.			

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Le projet architectural précise, par des documents graphiques ou photographiques, l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords. Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application du présent alinéa qui sont déterminées compte tenu de la localisation, de la nature ou de l'importance des constructions ou travaux envisagés.</p>			
<p>Conformément aux dispositions de l'article 4 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture, par dérogation au quatrième alinéa ci-dessus, ne sont pas tenues de recourir à un architecte les personnes physiques qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour elles-mêmes, une construction de faible importance dont les caractéristiques, et notamment la surface maximale de plancher, sont déterminées par décret en conseil d'Etat. Ces caractéristiques peuvent être différentes selon la destination des constructions.</p>			

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Le recours à l'architecte n'est pas non plus obligatoire pour les travaux soumis au permis de construire qui concernent exclusivement l'aménagement et l'équipement des espaces intérieurs des constructions et des vitrines commerciales ou qui sont limités à des reprises n'entraînant pas de modifications visibles de l'extérieur.</p>			
<p>Conformément aux dispositions de l'article 5 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture, les modèles types de construction et leurs variantes, industrialisées ou non, susceptibles d'utilisation répétée, doivent, avant toute commercialisation, être établis par un architecte dans les conditions prévues à l'article 3 de ladite loi et ce quel que soit le maître d'ouvrage qui les utilise.</p>			

(1) TEXTE
EN
VIGUEUR

Texte du projet de loi

Texte adopté par
l'Assemblée nationale

Propositions
de la Commission

—

Art. L. 421-2-1.-

Dans les communes où un plan d'occupation des sols a été approuvé, le permis est délivré par le maire au nom de la commune. Lorsqu'une commune fait partie d'un établissement public de coopération intercommunale, elle peut, en accord avec cet établissement, lui déléguer cette compétence qui est alors exercée par le président de l'établissement public au nom de l'établissement. Cette délégation de pouvoir doit être confirmée dans les mêmes formes après chaque renouvellement du conseil municipal ou après l'élection d'un nouveau président de l'établissement public.

Le transfert de compétence au maire agissant au nom de la commune est définitif.

Pour l'instruction des documents visés au présent titre, le maire ou, s'il est compétent, le président de l'établissement public de coopération intercommunale peut déléguer sa signature aux agents chargés de l'instruction des demandes.

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Sont toutefois délivrés ou établis, au nom de l'Etat, par le maire ou le représentant de l'Etat dans le département après avis du maire ou du président de l'établissement public compétent, les autorisations ou actes relatifs à l'utilisation et à l'occupation du sol concernant :</p>			
<p>a) Les constructions, installations ou travaux réalisés pour le compte de l'Etat, de la région, du département, de leurs établissements publics et concessionnaires ainsi que pour le compte d'Etats étrangers ou d'organisations internationales ;</p>			
<p>b) Les ouvrages de production, de transport, de distribution et de stockage d'énergie, ainsi que ceux utilisant des matières radioactives ; un décret en Conseil d'Etat détermine la nature et l'importance de ces ouvrages ;</p>			
<p>c) Les constructions, installations ou travaux réalisés à l'intérieur des périmètres des opérations d'intérêt national dans les conditions définies par décret en Conseil d'Etat.</p>			

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Art. L. 421-2-2.- Pour l'exercice de sa compétence, le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale recueille ;</p> <p>a) L'accord ou l'avis des autorités ou commissions compétentes, notamment dans les cas prévus aux quatrième et cinquième alinéas de l'article L. 421-1 ;</p> <p>b) L'avis conforme du représentant de l'Etat lorsque la construction projetée est située :</p> <p>Sur une partie du territoire communal non couverte par un plan d'occupation des sols, un plan d'aménagement de zone ou un plan de sauvegarde et de mise en valeur, opposable aux tiers ;</p>	<p>—</p> <p>III.- Dans le b du premier alinéa de l'article L. 421-2-2, les mots : « Sur une partie du territoire communal non couverte par un plan d'occupation des sols, un plan d'aménagement de zone ou un plan de sauvegarde et de mise en valeur, opposable aux tiers » sont remplacés par les mots : « Sur une partie du territoire communal non couverte par une carte communale, un plan local d'urbanisme ou un plan de sauvegarde et de mise en valeur, opposable aux tiers ».</p>	<p>—</p> <p>3° Dans le quatrième alinéa...</p> <p>....aux tiers ».</p>	<p>—</p>

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Dans un périmètre où des mesures de sauvegarde prévues par l'article L. 111-7 peuvent être appliquées, lorsque ce périmètre a été institué à l'initiative d'une personne autre que la commune.</p> <p>.....</p>	<p>IV.- L'article L. 421-2-7 est ainsi rédigé :</p>	<p>4° L'article L. 421-2-7 est ainsi rédigé :</p>	<p>—</p>
<p>Art. L. 421-2-7.-</p> <p>Pour les communes dont le plan d'occupation des sols a été approuvé avant la date d'entrée en vigueur de la section 2 du titre II de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat, les dispositions des articles L. 421-2-1 à L. 421-2-6, L. 421-2-8 et L. 421-9, entrent en vigueur le premier jour du sixième mois suivant cette date.</p>	<p>« Art. L. 421-2-7.- En cas d'annulation par voie juridictionnelle d'une carte communale, d'un plan d'occupation des sols ou d'un plan local d'urbanisme, ou de constatation de leur illégalité par la juridiction administrative ou l'autorité compétente, les permis de construire postérieurs à cette annulation ou cette constatation sont délivrés dans les conditions définies au b de l'article L. 421-2-2.</p>	<p><i>(Alinéa sans modification)</i></p>	<p>—</p>
<p>Pour les autres communes, ces dispositions entrent en vigueur le premier jour du sixième mois suivant la date à laquelle la délibération d'approbation du plan d'occupation des sols est devenue exécutoire.</p> <p>.....</p>		<p>Article 19 bis (nouveau)</p>	<p>Article 19 bis</p>

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	—	— « La dernière phrase du I de l'article L. 145-3 du code de l'urbanisme est ainsi rédigée :	<i>(Sans modification)</i>

(1) TEXTE
EN
VIGUEUR

Texte du projet de loi

Texte adopté par
l'Assemblée nationale

Propositions
de la Commission

—

—

—

—

Art. L. 145-3.- I.- Les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières sont préservées. La nécessité de préserver ces terres s'apprécie au regard de leur rôle et de leur place dans les systèmes d'exploitation locaux. Sont également pris en compte leur situation par rapport au siège de l'exploitation, leur relief, leur pente et leur exposition. Les constructions nécessaires à ces activités ainsi que les équipements sportifs liés notamment à la pratique du ski et de la randonnée peuvent y être autorisés. Peuvent être également autorisées, par arrêté préfectoral, après avis de la commission départementale des sites, dans un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard, la restauration ou la reconstruction d'anciens chalets d'alpage, ainsi que les extensions limitées de chalets d'alpage existants lorsque la destination est liée à une activité professionnelle saisonnière.

« Peuvent être également autorisées, par arrêté préfectoral, après avis de la commission départementale des sites, dans un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard, la restauration ou la reconstruction d'anciens chalets d'alpages ou autres bâtiments agricoles isolés, ainsi que leur extension limitée lorsque leur destination actuelle ou à venir est liée à une activité professionnelle saisonnière, notamment agricole ou touristique. »

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	—	—	<i>Article additionnel après l'article 19 bis</i> <i>Rédiger comme suit le début du III de l'article L.145-3 du code de l'urbanisme :</i> <i>Sous réserve de l'adaptation, (le reste sans changement).</i>
Art. L. 145-3.....			

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>III - Sous réserve de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes et des installations ou équipements d'intérêt public incompatibles avec le voisinage des zones habitées l'urbanisation doit se réaliser sauf si le respect des dispositions prévues aux I et II ci-dessus ou la protection contre les risques naturels imposent la délimitation de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.</p>	—	—	<p><i>Article additionnel après l'article 19 bis</i></p>
<p>La capacité d'accueil des espaces destinés à l'urbanisation doit être compatible avec la préservation des espaces naturels et agricoles mentionnés aux I et II du présent article.</p>			<p><i>I. Dans le premier alinéa du III de l'article L.145-3 du code de l'urbanisme, après les mots : « constructions existantes » insérer les mots : « de l'implantation de constructions à usage industriel et artisanal intégrées à l'environnement, sur des terres dépourvues de vocation agricole spécifique, dans le cadre, le cas échéant, des procédures prévues aux articles L.311-1 à L.311-6.</i></p>
<p>Art. L. 145-7. - I - Les directives territoriales d'aménagement prévues par l'article L 111-1-1 prises en application du présent chapitre sont établies pour chacun des massifs définis à l'article 5 de la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 précitée et peuvent :</p>			<p><i>II. Le quatrième alinéa (3°) du I de l'article L.145-7 du code de l'urbanisme est ainsi complété :</i></p>
<p>3° Préciser en fonction des particularités de chaque massif et dans les conditions prévues à l'article L111-1-1 les modalités d'application du paragraphe III de l'article L 145-3 du présent code.</p>			<p><i>« et notamment en ce qui concerne l'implantation de constructions à usage industriel et commercial intégrées à l'environnement lorsque les nécessités du développement économique le justifient. »</i></p>

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	—	—	<p data-bbox="1161 533 1457 591"><i>Article additionnel après l'article 19 bis</i></p> <p data-bbox="1161 629 1457 1547"><i>Dans les parties du territoire auxquelles la loi n°85-30 relative à la protection et au développement de la montagne est applicable, caractérisées par l'existence d'un habitat traditionnel composé de constructions implantées de façon discontinue, le plan d'occupation des sols ou la carte communale peut délimiter, après avis de la commission départementale des sites, des zones d'habitat individuel. Ces zones sont desservies partiellement par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer. Les caractéristiques, le périmètre, les prescriptions architecturales et paysagères, le coefficient d'occupation des sols, sont déterminés après avis conforme de la commission départementale des sites.</i></p>

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	—	—	<p data-bbox="1161 533 1458 591"><i>Article additionnel après l'article 19 bis</i></p> <p data-bbox="1145 629 1437 786"><i>Après l'article L. 111-1, insérer dans le code de l'urbanisme un article L. 111-1 bis ainsi rédigé :</i></p> <p data-bbox="1145 824 1474 1487"><i>« Dans les zones rurales caractérisées par l'absence de toute pression foncière et la présence d'un habitat traditionnel comportant des constructions implantées de façon discontinue, il peut être dérogé aux dispositions de l'article L. 111-1 afin d'autoriser, à titre exceptionnel et dans la limite d'un nombre maximum de deux constructions par commune et par an, l'implantation de constructions nouvelles, sous réserve que celles-ci soient desservies par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer.</i></p> <p data-bbox="1145 1525 1458 1832"><i>« Toute autorisation d'occupation du sol délivrée en application du présent article détermine les conditions de l'insertion paysagère et les prescriptions architecturales auxquelles celle-ci est soumise. »</i></p>
	Article 20	Article 20	Article 20

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p style="text-align: center;">—</p> <p>Art. L. 421-3.— Le permis de construire ne peut être accordé que si les constructions projetées sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires concernant l'implantation des constructions, leur destination, leur nature, leur architecture, leurs dimensions, leur assainissement et l'aménagement de leurs abords et si le demandeur s'engage à respecter les règles générales de construction prises en application du chapitre I^{er} du titre I^{er} du livre I^{er} du code de la construction et de l'habitation.</p> <p>En outre, pour les immeubles de grande hauteur ou les établissements recevant du public, le permis de construire ne peut être délivré que si les constructions ou les travaux projetés sont conformes aux règles de sécurité propres à ce type d'immeubles ou d'établissements, que les locaux concernés soient ou non à usage d'habitation.</p>	<p>I.- Les quatrième et cinquième alinéas de l'article L. 421-3 du code de l'urbanisme sont remplacés par les dispositions suivantes :</p>	<p>I.- Les quatrième et cinquième alinéas de l'article L. 421-3 du code de l'urbanisme sont remplacés par quatre alinéas ainsi rédigés:</p>	<p>I. (<i>Sans modification</i>)</p>

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Pour les établissements recevant du public, le permis de construire ne peut être délivré que si les constructions ou les travaux projetés sont conformes aux dispositions de l'article L. 111-7 du code de la construction et de l'habitation.</p>	—	—	—

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un plan d'occupation des sols ou par un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation, fixée par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public groupant plusieurs communes et exerçant la compétence définie à l'article 4-12° de la loi n° 66-1069 du 31 décembre 1966, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue ou de la réalisation des travaux nécessaires à la desserte des constructions par des transports collectifs urbains.</p>	<p>—</p> <p>« Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.</p>	<p>—</p> <p>« Lorsque le ...réaliser lui-même, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, de l'obtention... ...réalisation.</p>	<p>—</p>

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	—	<p data-bbox="804 533 1129 1227">« A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue à l'alinéa ci-dessus, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement. Le montant de cette participation ne peut excéder 80 000 F par place de stationnement. Cette valeur, fixée à la date de promulgation de la loi n° du précitée, est modifiée au 1^{er} novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques.</p> <p data-bbox="804 1267 1129 1547">Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L. 421-1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent. »</p>	—

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Le montant de cette participation ne peut excéder 50 000 F par place de stationnement ; cette valeur, fixée par référence à l'indice du coût de la construction du quatrième trimestre 1985 publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques, est modifiée au 1er novembre de chaque année en fonction de l'indice connu à cette date.</p>	<p>« Il peut être dérogé à tout ou partie des mêmes obligations lorsque la réalisation d'aires de stationnement pose des problèmes techniques ou architecturaux, en particulier dans le cas de changement de destination d'un immeuble existant, ou serait de nature à compromettre la conservation de vestiges archéologiques dont la destruction n'est pas envisageable.</p>	<p>—</p> <p><i>(Alinéa sans modification)</i></p>	<p>—</p>
<p>Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application des quatrième et cinquième alinéas du présent article et précise notamment les modalités d'établissement, de liquidation et de recouvrement de la participation prévue au quatrième alinéa, ainsi que les sanctions et garanties y afférentes.</p> <p>.....</p> <p>.</p>	<p>II.- Le sixième alinéa de l'article L. 421-3 du code de l'urbanisme est abrogé.</p>	<p>II.- Supprimé</p>	<p>II. Suppression maintenue</p>

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p style="text-align: center;">—</p> <p>Art. L. 123-2-1.— Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan d'occupation des sols, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans d'occupation des sols peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.</p> <p>L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors uvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.</p>	<p>III.- Les deux alinéas de l'article L. 123-2-1 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction issue de l'article 46 de la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions deviennent sixième et septième alinéas de l'article L. 421-3 du même code. Dans la première phrase du sixième alinéa, les mots : « nonobstant toute disposition du plan d'occupation des sols » sont remplacés par les mots : « nonobstant toute disposition des documents d'urbanisme ». Dans la seconde phrase du sixième alinéa, les mots : « les plans d'occupation des sols » sont remplacés par les mots : « les plans locaux d'urbanisme ».</p> <p>IV.- Il est ajouté, après le septième alinéa de l'article L. 421-3, un huitième alinéa ainsi rédigé :</p>	<p>III.- Les deux alinéas de l'article L. 123-2-1 du même code deviennent les huitième et neuvième alinéas de l'article L. 421-3 du même code. Dans la première phrase du huitième alinéa, les mots...</p> <p>... Dans la seconde phrase du même alinéa, les mots : « Les plans d'occupation des sols » sont remplacés par les mots : « Les plans locaux d'urbanisme ».</p> <p>IV.- Il est inséré, après le neuvième alinéa de l'article L. 421-3 du même code, un alinéa ainsi rédigé :</p>	<p>III. (<i>Sans modification</i>)</p> <p>IV. (<i>Alinéa sans modification</i>)</p>

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	<p>« Nonobstant toute disposition contraire des documents d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et au 8° du I de l'article 29 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, ne peut excéder une fois et demie l'emprise au sol des bâtiments affectés au commerce. »</p>	<p>« Nonobstant... ... l'article 29 et au 1° de l'article 36-I de la loi... ... demie la surface hors oeuvre nette des bâtiments affectés au commerce. »</p>	<p>« Nonobstant... ... prévue aux 1°, 6° et au 8° de l'article 29 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat ne peut excéder <i>une proportion fixée</i> à une fois et demie la surface hors oeuvre nette des bâtiments <i>ou, si un schéma de cohérence territoriale existe, à une surface qu'il détermine et qui ne peut être inférieure à une fois et demie ni supérieure à deux fois la surface hors oeuvre nette des bâtiments affectés au commerce. Il peut être dérogé aux dispositions du présent alinéa lorsqu'une étude paysagère attestant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, et de la qualité architecturale, a reçu l'avis conforme de la commission des sites.</i></p>
.....	Article L.147-5 du code de l'urbanisme	Article 20 bis (nouveau)	Article 20 bis

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Dans les zones définies par le plan d'exposition au bruit, l'extension de l'urbanisation et la création ou l'extension d'équipements publics sont interdites lorsqu'elles conduisent à exposer immédiatement ou à terme de nouvelles populations aux nuisances de bruit. A cet effet :</p>	—	<p>—</p> <p>L'article L.147-5 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :</p>	<p>—</p> <p>(Alinéa sans modification)</p>

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>1° Les constructions à usage d'habitation sont interdites dans ces zones à l'exception :</p> <ul style="list-style-type: none">- de celles qui sont nécessaires à l'activité aéronautique ou liées à celle-ci ;- dans les zones B et C et dans les secteurs déjà urbanisés situés en zone A, des logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone et des constructions directement liées ou nécessaires à l'activité agricole ;- en zone C, des constructions individuelles non groupées situées dans des secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances, ainsi que des constructions d'immeubles collectifs à usage d'habitation si elles s'accompagnent d'une réduction équivalente, dans un délai n'excédant pas un an, de la capacité d'accueil d'habitants dans des constructions existantes situées dans la même zone.	—	<p>—</p> <p>1° Dans le cinquième alinéa, les mots : « ainsi que des constructions d'immeubles collectifs à usage d'habitation si elles s'accompagnent d'une réduction équivalente, dans un délai n'excédant pas un an, de la capacité d'accueil d'habitants dans des constructions existantes situées dans la même zone » sont supprimés ;</p>	<p>—</p> <p>(Alinéa sans modification)</p>

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>2° Les opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi que l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes, ne peuvent être admises que lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances, elles peuvent, en outre, être admises dans les secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics de la zone C lorsqu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances.</p>	<p>—</p>	<p>—</p> <p>2° Après le huitième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :</p>	<p>—</p>

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>3° Dans les zones A et B, les équipements publics ou collectifs ne sont admis que lorsqu'ils sont nécessaires à l'activité aéronautique ou indispensables aux populations existantes.</p> <p>4° Les plans d'exposition au bruit peuvent délimiter une zone D à l'intérieur de laquelle les constructions sont autorisées mais doivent faire l'objet des mesures d'isolation acoustique prévues à l'article L 147-6. La délimitation d'une zone D est obligatoire pour les aérodromes visés au 3 de l'article 266 septies du code des douanes.</p> <p>Le contrat de location d'immeuble à usage d'habitation ayant pour objet un bien immobilier situé dans l'une des zones de bruit définies par un plan d'exposition au bruit comporte une clause claire et lisible précisant la zone de bruit où se trouve localisé ledit bien.</p>	<p>—</p>	<p>—</p> <p>« 5° A l'intérieur des zones C, les plans d'exposition au bruit peuvent délimiter des secteurs où, pour permettre le renouvellement urbain des quartiers ou villages existants, des opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain peuvent être autorisées, à condition qu'elles n'entraînent pas d'augmentation <i>significative</i> de la population soumise aux nuisances sonores. »</p> <p>Article 20 ter (nouveau)</p> <p>Il est inséré, après l'article L.600-4 du code de l'urbanisme, un article L.600-4-1 ainsi rédigé :</p>	<p>—</p> <p>« 5° A l'intérieur...</p> <p>... d'augmentation de la population... ... sonores. »</p> <p>Article 20 ter</p> <p>(Alinéa sans modification)</p>

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	—	—	—
Article L.27 bis du code du domaine de l'Etat		« Art. L.600-4-1. - La juridiction administrative, lorsqu'elle annule pour excès de pouvoir un acte intervenu en matière d'urbanisme ou en ordonne le sursis à exécution, se prononce sur l'ensemble des moyens de la requête qu'elle estime susceptibles de fonder l'annulation ou le sursis à exécution. »	« Art. L.600-4-1. - La juridiction exécution, <i>en l'état du dossier.</i> »
		Article 20 quater (nouveau)	Article 20 quater (<i>Sans modification</i>)

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Lorsqu'un immeuble n'a pas de propriétaire connu, et que les contributions foncières y afférentes n'ont pas été acquittées depuis plus de cinq années, cette situation est constatée par arrêté préfectoral, après avis de la commission communale des impôts directs. Il est procédé par les soins du préfet à une publication et à un affichage de cet arrêté et, s'il y a lieu, à une notification aux derniers domicile et résidence connus du propriétaire. En outre, si l'immeuble est habité ou exploité, une notification est également adressée à l'habitant ou exploitant.</p>		<p>—</p> <p>L'article L.27 bis du code du domaine de l'Etat est complété par un alinéa ainsi rédigé :</p>	
<p>Dans le cas où le propriétaire ne s'est pas fait connaître dans un délai de six mois à dater de l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité prévues ci-dessus, l'immeuble est présumé sans maître au titre de l'article 539 du code civil, et l'attribution de sa propriété à l'Etat fait l'objet d'un arrêté préfectoral.</p>			

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	—	<p>« Lorsqu'un bien vacant est nécessaire à la réalisation d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme, le maire peut demander au préfet de mettre en œuvre la procédure prévue par le présent article, en vue de la cession de ce bien par l'Etat à la commune. Le transfert de propriété au profit de la commune est effectué par acte administratif dans le délai de six mois à compter de la signature de l'arrêté préfectoral prévu à l'alinéa précédent et donne lieu au versement à l'Etat d'une indemnité égale à la valeur du bien estimée par le service du domaine. »</p>	—
Loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques		Article 20 quinquies (nouveau)	Article 20 quinquies

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Article 1^{er} - les immeubles dont la conservation présente, au point de vue de l'histoire ou de l'art, un intérêt public, sont classés comme monument historique en totalité ou en partie par les soins des ministres des beaux-arts, selon les distinctions de l'article 6 ci-après.</p>		<p>—</p> <p>Après le cinquième alinéa de l'article 1^{er} de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :</p>	<p>—</p> <p><i>(Sans modification)</i></p>
<p>(L.25 févr.1943) sont compris parmi les immeubles susceptibles d'être classés au terme de la présente loi :</p>			
<p>1° Les monuments mégalithiques, les terrains qui renferment des stations ou gisements préhistoriques,</p>			
<p>2° Les immeubles dont le classement est nécessaire pour isoler, dégager, assainir ou mettre en valeur un immeuble classé ou proposé pour le classement,</p>			

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>3°) D'une façon générale, les immeubles nus ou bâtis situés dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou proposé pour le classement. Est considéré pour l'application de la présente loi comme étant situé dans le champ de visibilité d'un immeuble, classé ou proposé pour le classement, tout autre immeuble, nu ou bâti, visible du premier ou visible en même temps que lui et compris dans un périmètre n'excédant pas 500 mètres (L. n° 62-824, 21 juill.1962). A titre exceptionnel, ce périmètre peut être étendu à plus de 500 mètres. Un décret en Conseil d'Etat, pris après avis de la commission supérieure des monuments historiques, déterminera les monuments auxquels s'applique cette extension et délimitera le périmètre de protection propre à chacun d'eux.</p>	—	—	—

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	—	<p>« Lors de l'élaboration ou de la révision d'un plan local d'urbanisme, le périmètre de 500 mètres mentionné à l'alinéa ci-dessus peut, sur proposition de l'architecte des bâtiments de France et après accord de la commune, être modifié de façon à désigner des ensembles d'immeubles et des espaces qui participent de l'environnement du monument pour en préserver le caractère ou contribuer à en améliorer la qualité. Le périmètre est soumis à enquête publique conjointement avec le plan local d'urbanisme. Il est annexé au plan local d'urbanisme dans les conditions prévues à l'article L.126-1 du code de l'urbanisme. »</p>	—
<p>Loi n° 99-586 du 12 juillet 1999 relative au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale</p>		<p>Article 20 sexies (nouveau)</p>	<p>Article 20 sexies</p>
<p>Article 57</p>			<p><i>(Sans modification)</i></p>

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>II. - Les communautés de villes existant à la date de publication de la présente loi sont régies, jusqu'à la date d'effet de leur transformation en application des dispositions de l'article 56, par les dispositions de l'article L 5210-2 et du chapitre Ier du titre Ier du livre II de la cinquième partie du code général des collectivités territoriales ainsi que par les dispositions suivantes :</p> <p>A - Organisation et fonctionnement :</p> <p>A défaut d'accord amiable entre les conseils municipaux intervenu dans un délai de trois mois à compter de la publication de l'arrêté fixant le périmètre de la communauté, la répartition des sièges au sein du conseil de communauté est assurée en fonction de la population à la représentation à la plus forte moyenne. Dans ce cas, le nombre total des sièges à répartir est déterminé par application des dispositions de l'article L 5215-6 du même code et est augmenté, après répartition, de façon à ce que chaque commune dispose au moins d'un siège et à ce qu'aucune ne dispose de plus de la moitié des sièges.</p>	<p>—</p>	<p>—</p> <p>Le II de l'article 57 de la loi n° 99-586 du 12 juillet 1999 relative au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale est complété par trois alinéas ainsi rédigés :</p>	<p>—</p>

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>La désignation des délégués de chaque commune au conseil de communauté est opérée au sein de chaque conseil municipal au scrutin uninominal à un tour s'il n'y a qu'un délégué et au scrutin de liste majoritaire dans le cas contraire. Les listes de candidats peuvent comporter moins de noms que de sièges à pourvoir. Au cas où le nombre des conseillers municipaux est inférieur au nombre des sièges attribués à la commune, le conseil municipal peut désigner tout citoyen éligible au conseil municipal de la commune pour occuper les sièges qui ne peuvent être pourvus par des conseillers municipaux.</p> <p>Les décisions du conseil de communauté dont les effets ne concernent qu'une seule des communes membres ne peuvent être prises qu'après avis du conseil municipal de cette commune. S'il n'a pas été rendu dans un délai de deux mois à compter de la transmission du projet de la communauté, l'avis est réputé favorable. Lorsque cet avis est défavorable, la décision doit être prise à la majorité des deux tiers des membres du conseil de communauté.</p>	—	—	—

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>B - Conditions d'exercice du mandat de membre du conseil de communauté :</p> <p>Les dispositions du chapitre III du titre II du livre Ier de la deuxième partie du code général des collectivités territoriales relatives à l'exercice des mandats municipaux ainsi que celles de l'article L 5215-17 du même code sont applicables aux membres du conseil de communauté.</p>			

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>C - Compétences :</p> <p>1° La communauté de villes exerce de plein droit au lieu et place des communes membres, pour la conduite d'actions d'intérêt communautaire, les compétences relevant de chacun des deux groupes suivants :</p> <p>a) Aménagement de l'espace : schéma directeur, schéma de secteur, charte intercommunale de développement et d'aménagement, élaboration des programmes locaux de l'habitat visés à l'article L 302-1 du code de la construction et de l'habitation, création et réalisation de zones d'aménagement concerté ;</p> <p>b) Actions de développement économique, création et équipement des zones d'activité industrielle, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire.</p> <p>2° La communauté de villes doit par ailleurs exercer dans les mêmes conditions les compétences relevant d'au moins un des quatre groupes suivants :</p> <p>a) Protection et mise en valeur de l'environnement, politique du cadre de vie, lutte contre la pollution des eaux et de l'air, lutte contre le bruit, assainissement, collecte, traitement et élimination des déchets dans le cadre des schémas départementaux les concernant lorsqu'ils existent ;</p>	—	—	—

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>b) Politique du logement et actions de réhabilitation ;</p> <p>c) Création, aménagement et entretien de la voirie, plans de déplacements urbains et transports urbains ;</p> <p>d) Construction, entretien et fonctionnement d'équipements culturels et sportifs et d'équipements relevant de l'enseignement préélémentaire et élémentaire ; action et animation culturelles.</p> <p>La définition des compétences transférées au sein de chacun de ces groupes est fixée par la majorité qualifiée des deux tiers au moins des conseils municipaux des communes intéressées représentant plus de la moitié de la population totale de celles-ci ou de la moitié des conseils municipaux des communes comptant les deux tiers de la population, cette majorité devant comprendre le conseil municipal de la commune dont la population est supérieure à la moitié de la population totale concernée.</p>	—	—	—

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p style="text-align: center;">—</p> <p>3° Les compétences susvisées peuvent à tout moment être étendues, par délibérations concordantes du conseil de la communauté et des deux tiers au moins des conseils municipaux des communes membres représentant plus de la moitié de la population totale de celles-ci ou de la moitié des conseils municipaux des communes comptant les deux tiers de la population, cette majorité devant obligatoirement comprendre le conseil municipal de la commune dont la population est supérieure à la moitié de la population concernée ou, à défaut, de la commune dont la population est la plus importante. L'extension de compétences s'effectue dans les conditions prévues aux cinq derniers alinéas de l'article L 5211-17 du code général des collectivités territoriales et dans les conditions de délai prévues au deuxième alinéa du même article.</p> <p>4° Le transfert de compétences emporte transfert au président et au conseil de communauté de toutes les attributions conférées ou imposées par les lois et règlements respectivement au maire et au conseil municipal.</p>	—	—	—

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>5° Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions dans lesquelles sont achevées les opérations décidées par les communes, les syndicats de communes ou les districts avant le transfert de compétences, notamment en ce qui concerne le financement de ces opérations.</p>	—	—	—

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p data-bbox="261 488 304 499">—</p> <p data-bbox="121 533 357 591">D - Dispositions financières :</p> <p data-bbox="121 598 435 689">Les recettes du budget de la communauté de villes comprennent :</p> <p data-bbox="121 723 408 880">1° Les ressources fiscales mentionnées aux articles 1609 nonies C et 1609 nonies D du code général des impôts ;</p> <p data-bbox="121 887 435 978">2° Le revenu des biens, meubles ou immeubles, de la communauté de villes ;</p> <p data-bbox="121 1012 440 1169">3° Les sommes qu'elle reçoit des administrations publiques, des associations, des particuliers, en échange d'un service rendu ;</p> <p data-bbox="121 1202 421 1328">4° Les subventions de l'Etat, de la région, du département et des communes ;</p> <p data-bbox="121 1335 429 1393">5° Le produit des dons et legs ;</p> <p data-bbox="121 1426 440 1552">6° Le produit des taxes, redevances et contributions correspondant aux services assurés ;</p> <p data-bbox="121 1585 368 1644">7° Le produit des emprunts ;</p>	—	—	—

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>8° Le produit du versement destiné aux transports en commun prévu à l'article L 2333-64 du code général des collectivités territoriales, lorsque la communauté est compétente pour l'organisation des transports urbains.</p> <p>Les garanties accordées et les subventions et annuités attribuées par les départements en faveur des communes ou groupements pour la réalisation d'ouvrages faisant l'objet d'un transfert se trouvent reportées sur la communauté de villes malgré toutes dispositions conventionnelles contraires.</p>	—	—	—

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>E - Représentation- substitution :</p> <p>La communauté de villes est substituée de plein droit, pour les compétences qu'ils exercent, aux syndicats de communes ou districts préexistants dont le périmètre est identique au sien.</p> <p>La communauté de villes est substituée, pour l'exercice des compétences qu'elle exerce, aux communes qui en font partie lorsque celles-ci sont groupées avec des communes extérieures à la communauté au sein de syndicats de communes préexistants. Cette disposition ne modifie ni les attributions ni le périmètre des syndicats qui deviennent des syndicats mixtes au sens de l'article L 5711-1 du même code.</p> <p>Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions dans lesquelles peuvent être dévolues à une communauté de villes des compétences exercées antérieurement par un syndicat de communes inclus en tout ou en partie dans le périmètre de la communauté ou englobant celle-ci.</p>	—	—	—

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p style="text-align: center;">—</p> <p>F - Dissolution :</p> <p>La communauté de villes peut être dissoute sur la demande des conseils municipaux des communes qu'elle rassemble, statuant à la majorité des deux tiers au moins des conseils municipaux des communes intéressées représentant plus des trois quarts de la population totale de celles-ci, ou des trois quarts des conseils municipaux des communes intéressées représentant plus des deux tiers de la population totale, cette majorité devant nécessairement comprendre les conseils municipaux des communes dont la population totale est supérieure au quart de la population totale concernée.</p> <p>La dissolution est prononcée par décret en conseil des ministres.</p> <p>Un décret en Conseil d'Etat détermine, sous réserve du droit des tiers, les conditions dans lesquelles la communauté est liquidée ; il fixe notamment les conditions dans lesquelles s'opère le transfert des biens, droits et obligations, après l'avis d'une commission dont la composition est fixée par arrêté du ministre de l'intérieur et qui comprend notamment des maires et des conseillers généraux.</p>	—	—	—

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Les personnels de la communauté sont répartis entre les communes membres ou leurs éventuels organismes de coopération, après avis des commissions administratives paritaires compétentes, sans qu'il puisse être procédé à un dégage­ment des cadres et en tenant compte de leurs droits acquis. Les communes ou leurs éventuels organismes de coopération attributaires supportent les charges financières correspondantes. Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions et les modalités de cette répartition.</p>	—	—	—
		<p>« G. - Retrait d'une commune :</p> <p>« Le troisième alinéa de l'article L.5211-19 du code général des collectivités territoriales ne s'applique pas aux cas de retrait d'une commune d'une communauté de villes pour adhérer à une communauté d'agglomération ou à un établissement public de coopération intercommunale qui a décidé de se transformer en communauté d'agglomération.</p>	

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>Art. L. 160-6.- Les propriétés privées riveraines du domaine public maritime sont grevées sur une bande de trois mètres de largeur d'une servitude destinée à assurer exclusivement le passage des piétons. L'autorité administrative peut, par décision motivée prise après avis du ou des conseils municipaux intéressés et au vu du résultat d'une enquête publique effectuée comme en matière d'expropriation :</p>	—	<p>« En cas de refus du conseil communautaire, ce retrait peut être autorisé par le représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.5214-26 du même code. »</p>	<p><i>Article additionnel après l'article 20 sexies</i></p> <p><i>Les dispositions des articles 2,3 et 5 du présent projet de loi entreront en vigueur à une date fixée par décret en Conseil d'Etat et au plus tard un an après la publication de la présente loi.</i></p> <p><i>Article additionnel après l'article 20 sexies</i></p> <p><i>« Art.- L. 160-6-2. Les dispositions des articles L. 160-6 et L. 160-6-1 du code de l'urbanisme sont applicables aux plans d'eaux intérieurs d'une superficie supérieure à plus de 1000 hectares. »</i></p>

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>a) Modifier le tracé ou les caractéristiques de la servitude, afin, d'une part, d'assurer, compte tenu notamment de la présence d'obstacles de toute nature, la continuité du cheminement des piétons ou leur libre accès au rivage de la mer, d'autre part, de tenir compte des chemins ou règles locales préexistants ; le tracé modifié peut grever exceptionnellement des propriétés non riveraines du domaine public maritime ;</p>			
<p>b) A titre exceptionnel, la suspendre. Sauf dans le cas où l'institution de la servitude est le seul moyen d'assurer la continuité du cheminement des piétons ou leur libre accès au rivage de la mer, la servitude instituée aux alinéas 1 et 2 ci-dessus ne peut grever les terrains situés à moins de quinze mètres des bâtiments à usage d'habitation édifiés avant le 1er janvier 1976, ni grever des terrains attenants à des maisons d'habitation et clos de murs au 1er janvier 1976.</p>			<p><i>Article additionnel après l'article 20 sexies</i></p>

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Art.- L. 130-1.- Les plans d'occupation des sols peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.</p>	—	—	<p><i>« Dans le texte du premier alinéa de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme, après les mots : « forêts, parcs », insérer les mots : « et herbiers marins de Posidonies et de Cymodocées. »</i></p>
<p>Art. L. 146-6.- Toutefois, des aménagements légers peuvent y être implantés lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public.</p>	—	—	<p><i>Article additionnel après l'article 20 sexies</i></p> <p><i>Après la première phrase du deuxième alinéa de l'article L. 146-6 du code de l'urbanisme, il est inséré une phrase ainsi rédigée :</i></p>

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	—	—	—
	<p style="text-align: center;">Section 2</p> <p style="text-align: center;">Le financement de l'urbanisme</p> <p style="text-align: center;">Article 21</p> <p>Le chapitre II du titre III du livre III de la partie législative du code de l'urbanisme est ainsi modifié :</p> <p>I.- Il est inséré deux articles ainsi rédigés :</p> <p>« Art. L. 332-11-1.- Le conseil municipal peut instituer une participation pour le financement de tout ou partie des voies nouvelles et des réseaux réalisés pour permettre l'implantation de nouvelles constructions.</p>	<p style="text-align: center;">Section 2</p> <p style="text-align: center;">Le financement de l'urbanisme</p> <p style="text-align: center;">Article 21</p> <p>Le chapitre II du titre III du livre III du code de l'urbanisme est ainsi modifié :</p> <p>1° Il est inséré deux articles L. 332-11-1 et L. 332-11-2 ainsi rédigés :</p> <p><i>(Alinéa sans modification)</i></p>	<p><i>Lorsqu'un plan de gestion du site portant sur l'ensemble de l'espace concerné a reçu un avis conforme de la commission départementale des sites, des équipements intégrés à l'environnement permettant l'accueil ou le passage des visiteurs, et notamment des parkings, des sanitaires, des chemins piétonniers et des objets mobiliers destinés à l'information du public peuvent également être réalisés.</i></p> <p style="text-align: center;">Section 2</p> <p style="text-align: center;">Le financement de l'urbanisme</p> <p style="text-align: center;">Article 21</p> <p><i>(Sans modification)</i></p>

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	<p>« Le coût de l'établissement de la voie, du dispositif d'écoulement des eaux pluviales, de l'éclairage public et des réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement est réparti au prorata des droits à construire, lorsqu'un coefficient d'occupation des sols a été institué ou, à défaut d'un tel coefficient, de la superficie des terrains nouvellement desservis et situés à moins de quatre-vingt mètres de la voie.</p> <p>« La participation n'est pas due pour les voies et réseaux compris dans le programme d'équipements publics d'une zone d'aménagement concerté créée en application de l'article L. 311-1 ou d'un programme d'aménagement d'ensemble créé en application de l'article L. 332-9.</p>	<p>« Le coût de...</p> <p>...prorata de la superficie des terrains nouvellement desservis, pondérée des droits à construire lorsqu'un coefficient d'occupation des sols a été institué, et situés à moins de quatre-vingt mètres de la voie.</p> <p><i>(Alinéa sans modification)</i></p>	—
Article 1585 C du code général des impôts			

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>II Le conseil municipal peut renoncer à percevoir, en tout ou partie, la taxe locale d'équipement sur les locaux à usage d'habitation édifiés pour leur compte ou à titre de prestataire de services par les organismes mentionnés à l'article L 411-2 du code de la construction et de l'habitation ((et par les sociétés d'économie mixte définies par la loi n° 83-597 du 7 juillet 1983 modifiée, par le titre II du livre V de la première partie du code général des collectivités territoriales et par les articles L 2253-2 et L 2542-28 du code précité)) (M) ou celles à capitaux publics majoritaires réalisant des locaux à usage d'habitation principale financés à titre prépondérant au moyen de prêts ouvrant droit au bénéfice de dispositions prévues au titre V du livre III du code de la construction et de l'habitation.</p>	<p>—</p> <p>« Les opérations de construction de logements sociaux peuvent être exemptées de la participation.</p>	<p>—</p> <p>« Les opérations de construction de logements sociaux visées au II de l'article 1585 C du code général des impôts peuvent être exemptées de la participation.</p>	<p>—</p>

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Dans les départements d'outre-mer, le conseil municipal peut exonérer de la taxe :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les locaux à usage d'habitation principale à caractère social financés à l'aide de prêts aidés par l'Etat et édifiés par les organismes et sociétés d'économie mixte mentionnés ci-dessus, pour leur compte ou à titre de prestataires de services ; - les logements à vocation très sociale ; <p>Le conseil municipal peut également renoncer à percevoir en tout ou partie la taxe locale d'équipement sur les constructions édifiées par les propriétaires d'une habitation familiale reconstituant leurs biens expropriés, sous réserve que l'immeuble corresponde aux normes des logements aidés par l'Etat.</p> <p>Le conseil municipal peut renoncer à percevoir en tout ou partie la taxe locale d'équipement sur les constructions de garage à usage commercial.</p>	<p>« Le conseil municipal arrête par délibération pour chaque voie nouvelle la part du coût des travaux mise à la charge des propriétaires riverains. »</p> <p>« Art. L. 332-11-2.- La participation prévue à l'article L. 332-11-1 est due à compter de la construction d'un bâtiment sur le terrain.</p>	<p>—</p> <p>(Alinéa sans modification)</p> <p>« Art. L. 332-11-2.- (Sans modification)</p>	<p>—</p>

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	<p data-bbox="603 387 646 394">—</p> <p data-bbox="459 533 791 719">« Elle est recouvrée, comme en matière de produits locaux, dans des délais fixés par l'autorité qui délivre le permis de construire.</p> <p data-bbox="459 757 791 1010">« Toutefois les propriétaires peuvent conclure avec la commune une convention par laquelle ils offrent de verser la participation avant la délivrance d'une autorisation de construire.</p> <p data-bbox="459 1048 791 1458">« La convention fixe le délai dans lequel la voie et les réseaux seront réalisés et les modalités de règlement de la participation. Elle précise le régime des autres contributions d'urbanisme applicables au terrain, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et l'état des équipements publics existants ou prévus.</p> <p data-bbox="459 1496 791 1709">« La convention est, dès publication de la délibération du conseil municipal l'approuvant, créatrice de droit au sens des dispositions du deuxième alinéa de l'article L. 160-5.</p>	—	—

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	<p data-bbox="461 533 791 943">« Si la demande de permis de construire prévue à l'article L. 421-1 est déposée dans le délai de cinq ans à compter de la signature de la convention et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par la convention, celles-ci ne peuvent être remises en cause pour ce qui concerne le cocontractant de la commune ou ses ayants droit.</p> <p data-bbox="461 981 791 1294">« Si la voie ou les réseaux n'ont pas été réalisés dans le délai fixé par la convention, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés sont restituées au propriétaire, sans préjudice des indemnités éventuelles fixées par les tribunaux. »</p> <p data-bbox="121 1332 448 1480">Art. L. 332-6-1.– Les contributions aux dépenses d'équipements publics prévus au 2° de l'article L. 332-6 sont les suivantes :</p> <p data-bbox="121 1518 448 1675">1° a) La participation pour dépassement du coefficient d'occupation des sols prévue à l'article L. 332-1 ;</p> <p data-bbox="121 1713 448 1832">b) Le versement pour dépassement du plafond légal de densité prévu à l'article L. 112-2 ;</p>	—	—

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>c) La taxe départementale des espaces naturels sensibles prévue à l'article L. 142-2 ;</p> <p>d) La taxe pour le financement des dépenses des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement prévue à l'article 1599 B du code général des impôts ;</p> <p>e) La taxe spéciale d'équipement prévue à l'article 1599 OB du code général des impôts.</p> <p>2° a) La participation pour raccordement à l'égout prévue à l'article L. 35-4 du code de la santé publique ;</p> <p>b) La participation destinée à la réalisation de parcs publics de stationnement prévue au troisième alinéa de l'article L. 421-3 ;</p> <p>c) La participation spécifique pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels prévue à l'article L. 332-8 ;</p>	<p>—</p> <p>II.- Le d du 2° de l'article L. 332-6-1 est remplacé par les dispositions suivantes :</p>	<p>—</p> <p>2° Le d du 2° de l'article L. 332-6-1 est ainsi rédigé :</p>	<p>—</p>

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>d) La participation demandée pour la réalisation des équipements des services publics industriels ou commerciaux concédés, affermés ou exploités en régie rendus nécessaires pour la réalisation de l'opération. Lorsque la capacité de ces équipements excède les besoins de l'opération, seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins peut être mise à sa charge ;</p>	<p>« d) La participation au financement des voies nouvelles et réseaux prévue à l'article L. 332-11-1 ; »</p>	<p>(Alinéa sans modification)</p>	<p>—</p>
<p>e) Les cessions gratuites de terrains destinés à être affectés à certains usages publics qui, dans la limite de 10 % de la superficie du terrain auquel s'applique la demande, peuvent être exigées des bénéficiaires d'autorisations portant sur la création de nouveaux bâtiments ou de nouvelles surfaces construites ;</p>	<p>III.- Le a et le b du 1° et le b du 2° de l'article L. 332-6-1 sont abrogés.</p>	<p>3° (Sans modification)</p>	
<p>3° La participation des riverains prévue par la législation applicable dans les départements du Haut-Rhin, du Bas-Rhin et de la Moselle, celle-ci pouvant être actualisée pour tenir compte du délai écoulé entre la date de réalisation des travaux concernés et le montant de perception de cette participation. Elle peut également inclure les frais de premier établissement de l'éclairage public.</p>			

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p>	<p>Toutefois, l'abrogation du prélèvement pour dépassement du plafond légal de densité prend effet lors de la suppression du plafond légal de densité intervenue dans les conditions fixées au II de l'article 22.</p>	<p>Article 21 bis (nouveau)</p>	<p>Article 21 bis</p>
<p>Article 510-1 du code de l'urbanisme</p>		<p>L'article L. 520-1 du code de l'urbanisme est complété par un alinéa ainsi rédigé :</p>	<p><i>(Sans modification)</i></p>
<p>I - La construction, la reconstruction, l'extension, le changement d'utilisateur ou d'utilisation de locaux ou installations ou de leurs annexes servant à des activités industrielles, commerciales, professionnelles, administratives, techniques, scientifiques ou d'enseignement ne relevant pas de l'Etat ou de son contrôle peuvent être soumis à un agrément de l'autorité administrative. La décision d'agrément prend en compte les orientations définies par la politique d'aménagement et de développement du territoire national et par la politique de la ville, ainsi que la nécessité d'un équilibre entre les constructions destinées à l'habitation et celles destinées aux activités mentionnées à l'alinéa précédent.</p>			

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>II. - Une commune ou un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'aménagement et d'urbanisme peut, pour le territoire qui le concerne, conclure, avec le représentant de l'Etat dans le département, une convention ayant pour objet de définir les modalités locales du respect des objectifs mentionnés au second alinéa du I Dans ce cas, la décision d'agrément, relative à la construction, la reconstruction ou l'extension des locaux, installations et annexes mentionnées au premier alinéa du I, relève du représentant de l'Etat dans le département, sous réserve du respect des termes de cette convention par l'autre partie.</p>			
<p>III. - Dans la région d'Ile-de-France, la construction, la reconstruction ou l'extension des locaux, installations et annexes mentionnées au premier alinéa du I sont, à compter du 1^{er} janvier 1995, soumises à la procédure d'agrément, dans les conditions prévues aux I et II et dans le respect des directives territoriales d'aménagement applicables à cette région ainsi que de son schéma directeur.</p>			

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>IV. - Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions de mise en uvre du présent article et les zones et opérations auxquelles il s'applique. Ce décret fixe également les conditions dans lesquelles les maires des communes ou les présidents des établissements publics, qui sont mentionnés au II, peuvent, par délégation et exclusivement dans le cadre d'une convention mentionnée au II, mettre en uvre la décision d'agrément mentionnée au même II. Les opérations visées au I ne sont pas soumises à agrément lorsqu'elles sont situées dans les zones franches urbaines définies au B du 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 lorsqu'elles visent la transformation de locaux en bureaux.</p> <p>V - Un bilan de l'agrément est établi à l'expiration de chaque contrat de plan, dans les zones où cette procédure est instituée.</p>	—	—	—

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>VI. - Les sanctions de l'article L 480-4 sont applicables en cas de défaut d'agrément ou d'infractions aux conditions fixées par le décret mentionné au IV ou par la décision d'agrément. Le maintien d'une des installations mentionnées au premier alinéa du I au-delà du délai fixé par la décision d'agrément, lorsque l'agrément est accordé à titre temporaire, est puni dans les mêmes conditions.</p>		<p>—</p> <p>«Dans les communes éligibles à la dotation de solidarité urbaine, le montant de cette redevance ne peut excéder le seuil des montants prévus au 3° de l'article R. 520-12 du présent code et fixé par le décret n° 89-86 du 10 février 1989. »</p> <p>Article 21 ter (nouveau)</p>	<p>—</p> <p>Article 21 ter</p>

**Article 231 ter
du code général des impôts**

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>3°) troisième circonscription : départements de la Seine-et-Marne, des Yvelines, de l'Essonne et du Val-d'Oise.</p> <p>Dans chaque circonscription, ce tarif est réduit pour les locaux possédés par l'Etat, les collectivités territoriales, les organismes ou les établissements publics sans caractère industriel ou commercial, les organismes professionnels ainsi que les associations ou organismes privés sans but lucratif à caractère sanitaire, social, éducatif, sportif ou culturel et dans lesquels ils exercent leur activité.</p> <p>b Pour les locaux commerciaux et de stockage, un tarif unique distinct au mètre carré est appliqué.</p>	—	<p>—</p> <p>Le 3° du a du VI de l'article 231 ter du code général des impôts est complété par une phrase ainsi rédigée :</p>	<p>—</p> <p><i>(Sans modification)</i></p>

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>2 Les tarifs au mètre carré sont fixés à :</p> <p>a Pour les locaux à usage de bureaux :</p> <p>1^{re} CIRCONSCRIPTION Tarif normal (en francs) : 74 Tarif réduit (en francs) : 37</p> <p>2^e CIRCONSCRIPTION Tarif normal (en francs) : 44 Tarif réduit (en francs) : 26</p> <p>3^e CIRCONSCRIPTION Tarif normal (en francs) : 21 Tarif réduit (en francs) : 19</p> <p>b Pour les locaux commerciaux, 12 F ; c Pour les locaux de stockage, 6 F.</p>	Article 22	<p>« Les communes des autres départements éligibles à la dotation de solidarité urbaine prévue à l'article L. 2334-15 du code général des collectivités territoriales sont réputées appartenir à la troisième circonscription.</p>	Article 22

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	<p style="text-align: center;">—</p> <p>I.- L'intitulé du chapitre II du titre I^{er} du livre I^{er} de la partie législative du code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :</p> <p style="text-align: center;">« CHAPITRE II</p> <p style="text-align: center;">« Surface hors oeuvre des constructions »</p> <p>II.- Les articles L. 112-1 à L. 112-6, L. 113-1 et L. 113-2 et les articles L. 333-1 à L. 333-16 du code de l'urbanisme, dans leur rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la présente loi, demeurent applicables dans les communes où un plafond légal de densité était institué le 31 décembre 1999. Le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent peut décider de supprimer le plafond légal de densité. Celui-ci est supprimé de plein droit en cas d'institution de la participation au financement des voies nouvelles et réseaux définie par l'article L. 332-11-1 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction issue de la présente loi.</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p>I.- L'intitulé du chapitre II du titre I^{er} du livre I^{er} du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :</p> <p style="text-align: center;">Alinéa supprimé</p> <p style="text-align: center;">« Surface hors oeuvre des constructions »</p> <p>II.- (<i>Sans modification</i>)</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p style="text-align: center;"><i>(Sans modification)</i></p>

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Art. L. 112-7.— Des décrets en Conseil d'Etat déterminent, en tant que de besoin, les modalités d'application du présent chapitre. Ils définissent notamment la surface de plancher développée hors oeuvre d'une construction et les conditions dans lesquelles sont exclus de cette surface les combles et sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour d'autres activités, les balcons, loggias et terrasses, les aires de stationnement, les surfaces nécessaires aux aménagements en vue de l'amélioration de l'hygiène des locaux et à l'isolation thermique ou acoustique, ainsi que les surfaces des bâtiments d'exploitation agricole.</p> <p>La même définition est retenue en ce qui concerne l'établissement de l'assiette de la taxe locale d'équipement.</p> <p>.....</p> <p>.</p> <p>Code général des impôts</p> <p>.....</p> <p>.</p>	<p>—</p> <p>III.- L'article L. 112-7 devient l'article L. 112-1. Dans cet article, les mots : « Des décrets en Conseil d'Etat déterminent, en tant que de besoin, les modalités d'application du présent chapitre. Ils définissent notamment » sont remplacés par les mots : « Des décrets en Conseil d'Etat définissent ».</p>	<p>—</p> <p>III.- (<i>Sans modification</i>)</p>	<p>—</p>
	Article 23	Article 23	Article 23

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi		Texte adopté par l'Assemblée nationale		Propositions de la Commission
Art. 1585 D.-.	Les 5° et 7° du tableau des valeurs forfaitaires figurant à l'article 1585 D du code général des impôts sont remplacés par les dispositions suivantes :		Les 5°... ... sont ainsi rédigés :		Supprimé
	CATEGORIES	Plancher hors œuvre (en francs)	CATEGORIES	Plancher hors œuvre (en francs)	
	5° Locaux à usage d'habitation principale et leurs annexes bénéficiant d'un prêt conventionné ou dont les prix de vente ou les prix de revient ne sont pas supérieurs aux prix plafonds prévus pour l'application de l'article R. 331-68 du code de la construction et de l'habitation	1 520	5-1 Construction individuelle et ses annexes à usage d'habitation principale :		
			- pour les 80 premiers mètres carrés de surface hors oeuvre nette	1 520	
			- de 81 à 170 mètres carrés	2 215	
			2 Locaux des immeubles collectifs et leurs annexes à usage de résidence principale, par logement :		

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission						
—	<p align="center">7° Locaux à usage d'habitation principale autres que ceux entrant dans les catégories 2°, 4° et 5</p> <p align="right">2 910</p>	<table border="0"> <tr> <td data-bbox="807 528 967 622">- pour les 80 premiers mètres carrés de surface hors œuvre nette</td> <td align="right" data-bbox="1050 577 1102 607">1 070</td> </tr> <tr> <td data-bbox="807 656 967 703">- de 81 à 170 mètres carrés</td> <td align="right" data-bbox="1050 678 1102 707">1 520</td> </tr> <tr> <td data-bbox="807 752 967 1043">7° Partie des locaux à usage d'habitation principale et leurs annexes, autres que ceux entrant dans les 2° et 4° catégories et dont la surface hors œuvre nette excède 170 mètres carrés</td> <td align="right" data-bbox="1050 1043 1102 1072">2 910</td> </tr> </table>	- pour les 80 premiers mètres carrés de surface hors œuvre nette	1 070	- de 81 à 170 mètres carrés	1 520	7° Partie des locaux à usage d'habitation principale et leurs annexes, autres que ceux entrant dans les 2° et 4° catégories et dont la surface hors œuvre nette excède 170 mètres carrés	2 910	—
- pour les 80 premiers mètres carrés de surface hors œuvre nette	1 070								
- de 81 à 170 mètres carrés	1 520								
7° Partie des locaux à usage d'habitation principale et leurs annexes, autres que ceux entrant dans les 2° et 4° catégories et dont la surface hors œuvre nette excède 170 mètres carrés	2 910								
<p>Art. 1396. – La taxe foncière sur les propriétés non bâties est établie d'après la valeur locative cadastrale de ces propriétés déterminée conformément aux règles définies par les articles 1509 à 1518 A et sous déduction de 20 % de son montant.</p>	<p align="center">Article 24</p> <p>I.- Les deuxième, troisième et quatrième alinéas de l'article 1396 du code général des impôts sont remplacés par les deux alinéas suivants :</p>	<p align="center">Article 24</p> <p>I.- Les...</p> <p>.... par deux alinéas ainsi rédigés :</p>	<p align="center">Article 24</p> <p align="center">Supprimé</p>						

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>La valeur locative cadastrale des terrains situés dans les zones urbaines délimitées par un plan d'occupation des sols approuvé conformément au code de l'urbanisme, déterminée en application du premier alinéa, peut, sur délibération du conseil municipal et pour le calcul de la contribution communale, être majorée dans la limite de 500 %. Cette disposition ne s'applique pas :</p> <p>Aux terrains déjà classés dans la catégorie fiscale des terrains à bâtir ;</p> <p>Aux terrains non constructibles au regard du plan d'occupation des sols. La liste de ces derniers est, pour chaque commune, communiquée à l'administration des impôts par le ministère chargé de l'urbanisme.</p>	<p>—</p> <p>« La valeur locative cadastrale des terrains constructibles situés dans les zones urbaines délimitées par une carte communale, un plan local d'urbanisme ou un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé conformément au code de l'urbanisme, peut, sur délibération du conseil municipal prise dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article 1639 A bis, être majorée d'une valeur forfaitaire qui ne peut excéder 5 F par mètre carré, pour le calcul de la part revenant aux communes et aux établissements publics de coopération intercommunale sans fiscalité propre. Cette disposition n'est pas applicable aux terrains déjà classés dans la catégorie fiscale des terrains à bâtir.</p>	<p>—</p> <p><i>(Alinéa sans modification)</i></p>	<p>—</p>

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	<p>« La liste des terrains constructibles concernés est dressée par le maire. Cette liste, ainsi que les modifications qui y sont apportées en cas de révision ou de modification des documents d'urbanisme, sont communiquées à l'administration des impôts avant le 1^{er} septembre de l'année qui précède l'année d'imposition. En cas d'inscription erronée, les dégrèvements en résultant sont à la charge de la commune ; ils s'imputent sur les attributions mentionnées à l'article L. 2332-2 du code général des collectivités territoriales. »</p>	<p>(Alinéa sans modification)</p>	
	<p>II.- Les délibérations prises en application du deuxième alinéa de l'article 1396 du code général des impôts dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la loi n° du relative à la solidarité et au renouvellement urbains cessent de produire effet à compter des impositions établies au titre de 2002.</p>	<p>II.- Les... ... la présente loi cessent de 2002.</p>	
<p>..... Code de la construction et de l'habitation</p>	<p>TITRE II CONFORTER LA POLITIQUE DE LA VILLE</p>	<p>TITRE II CONFORTER LA POLITIQUE DE LA VILLE</p>	<p>TITRE II CONFORTER LA POLITIQUE DE LA VILLE</p>
<p>LIVRE III</p>	<p>Section 1</p>	<p>Section 1</p>	<p>Section 1</p>

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>AIDES DIVERSES À LA CONSTRUCTION D'HABITATIONS ET À L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT. AIDE PERSONNALISÉE AU LOGEMENT</p>	<p>Dispositions relatives à la solidarité entre les communes en matière d'habitat</p>	<p>Dispositions relatives à la solidarité entre les communes en matière d'habitat</p>	<p>Dispositions relatives à la solidarité entre les communes en matière d'habitat</p>
<p>TITRE PRÉLIMINAIRE POLITIQUE D'AIDE AU LOGEMENT</p> <p>.....</p>			
<p>CHAPITRE II</p>	<p>Article 25</p>	<p>Article 25</p>	<p>Article 25</p>
<p>Programme local de l'habitat</p>	<p>La section 2 du chapitre II du titre préliminaire du livre III du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigée :</p>	<p><i>(Alinéa sans modification)</i></p>	<p><i>(Alinéa sans modification)</i></p>
<p>Section 2</p>	<p>« Section 2</p>	<p><i>(Alinéa sans modification)</i></p>	<p><i>(Alinéa sans modification)</i></p>
<p>Dispositions particulières à certaines agglomérations</p>	<p>« Dispositions particulières à certaines agglomérations</p>	<p><i>(Alinéa sans modification)</i></p>	<p><i>(Alinéa sans modification)</i></p>

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>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 à 3 500 habitants dans les autres régions, qui sont comprises, au sens du recensement général de la population, dans une agglomération de plus de 200 000 habitants et dans lesquelles à la fois :</p> <p>- le nombre de logements locatifs sociaux mentionnés à l'article L. 2334-17 du code général des collectivités territoriales, majoré comme il est dit à l'article L. 302-5-1, et de logements sociaux en accession à la propriété définis par décret en Conseil d'Etat représente, au 1^{er} janvier de la pénultième année précédente, moins de 20 % des résidences principales au sens du II de l'article 1411 du code général des impôts ;</p> <p>- le rapport entre le nombre des bénéficiaires des prestations prévues aux articles L. 351-1 du présent code, L. 542-2 et L. 831-1 du code de la sécurité sociale et le nombre de résidences principales au sens défini ci-dessus est inférieur à 18 %.</p>	<p>« 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 qui sont comprises, au sens du recensement général de la population, dans une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, et dans lesquelles le nombre total de logements locatifs sociaux représente, au 1^{er} janvier de la pénultième année précédente, moins de 20 % des résidences principales au sens du I de l'article 1411 du code général des impôts.</p>	<p>« Art. L. 302-5.- Les... ... 1 500 habitants en Ile-de-France et 3 500 habitants dans les autres régions qui sont comprises ...</p> <p>... la pénultième année, moins de 20% des résidences principales, à l'exception de celles 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.</p>	<p>« Art. L. 302-5.- Les dispositions de la présente section <i>sont applicables</i> aux communes dont la population est au moins égale à 1 500 habitants en Ile-de-France et à 3 500 habitants dans les autres régions qui :</p> <p>« - <i>sont membres d'une communauté urbaine, d'une communauté d'agglomération ou d'une communauté de communes de plus de 50 000 habitants ne comprenant pas de commune centre de plus de 15 000 habitants, compétentes en matière de programme local de l'habitat dans le périmètre duquel le nombre de logements sociaux représente au 1^{er} janvier de la pénultième année moins de 20 % des résidences principales ;</i></p> <p>« - <i>ou, à défaut, font partie, au sens du recensement général de la population, d'une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, et dans lesquelles le nombre de logements sociaux représente au 1^{er} janvier de la pénultième année moins de 20 % des résidences principales.</i></p> <p>« <i>Les dispositions du deuxième alinéa ne sont pas applicables lorsque le nombre d'habitants de la communauté a diminué entre les deux derniers recensements de la population.</i></p>

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Art. L. 302.5-1.— La majoration prévue à l'article L. 302-5 est égale au nombre de logements locatifs sociaux dénombrés au 1^{er} janvier 1994 en application de l'article L 234-12 du code des communes dans sa rédaction antérieure à la loi n° 96-142 du 21 février 1996 relative à la partie Législative du code général des collectivités territoriales, diminué du nombre de ces logements dénombrés à la même date en application de l'article L. 2334-17 du code général des collectivités territoriales dans sa rédaction issue de la loi n° 96-241 du 26 mars 1996 portant diverses dispositions relatives aux concours de l'Etat aux collectivités territoriales et aux mécanismes de solidarité financière entre collectivités territoriales.</p>	<p>« Les logements sociaux retenus pour l'application du présent article sont les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré, les logements conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2 appartenant aux sociétés d'économie mixte et aux filiales de la société centrale immobilière de la caisse des dépôts et consignations, les logements appartenant aux sociétés d'économie mixte 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 les logements-foyers dénommés résidences sociales.</p>	<p>« Les logements sociaux retenus pour l'application du présent article sont :</p> <p>1°) A (nouveau) Les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale agréés par les directions départementales des affaires sanitaires et sociales ;</p> <p>« 1° Les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré, à l'exception de ceux construits, acquis ou améliorés à compter du 5 janvier 1977 et ne faisant pas l'objet d'une convention définie à l'article L. 351-2 ;</p> <p>2°) Les logements conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2 appartenant aux sociétés d'économie mixte et aux autres bailleurs définis au quatrième alinéa de l'article 41 ter de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière ;</p>	<p>(Alinéa sans modification)</p> <p>1°A Supprimé</p> <p>« 1° Les logements ...</p> <p>... à l'exception, <i>en métropole</i>, de ceux construits, ...</p> <p>... L. 351-2 ;</p> <p>2° (Sans modification)</p>

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	—	—	<p>2° bis. <i>Les logements en accession sociale à la propriété pendant les dix années suivant la date de leur vente ;</i></p>
		<p>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 ;</p>	<p>3°) Les logements ...</p>
			<p>...France et à l'établissement public de gestion immobilière du Nord-Pas-de-Calais;</p>
		<p>4°) Les logements locatifs sociaux appartenant à d'autres bailleurs et faisant l'objet d'une convention conclue avec l'Etat en application de l'article L. 351-2, pour être mis à la disposition des personnes défavorisées mentionnées à l'article 1^{er} de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement <i>et les centres d'hébergement d'urgence.</i></p>	<p>4°) Les logements ...</p>
			<p>...logement.</p>

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	—	—	—
		<p>5°) Les logements améliorés avec le concours financier de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat et faisant l'objet d'une convention conclue avec l'Etat en application de l'article L. 351-2, et publiée au fichier immobilier ou inscrite au livre foncier ;</p>	5° (<i>Sans modification</i>)
		<p>6°) Les logements foyers dénommés résidences sociales, les foyers de jeunes travailleurs et les foyers de travailleurs migrants.</p>	<p>6° Les logements foyers dénommés résidences sociales, les foyers de jeunes travailleurs, les foyers de jeunes migrants, <i>les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale visées à l'article 185 du code de la famille et de l'aide sociale ainsi que celles des centres d'hébergement d'urgence.</i></p>
	<p>« Les résidences principales retenues pour l'application de la présente loi sont celles qui figurent au rôle établi pour la perception de la taxe d'habitation.</p>	<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>(<i>Alinéa sans modification</i>)</p>

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	—	<p>« Art. L. 302-5.- 1 (nouveau) - Dans les communes situées dans les agglomérations visées par la présente section, les personnes morales, propriétaires de logements sociaux au sens de l'article L. 302-5, sont tenues de fournir chaque année avant le 1^{er} juillet, au préfet du département, un inventaire par commune des logements sociaux dont ils sont propriétaires au premier janvier de l'année en cours.</p>	<p>« Art. L. 302-5.- 1 - Dans les communes visées à l'article L. 302-5, les personnes morales, propriétaires de logements sociaux au sens de l'article L. 302-5, sont tenues de fournir chaque année avant le 1^{er} juin, au préfet...</p> <p>... cours.</p>
		<p>« Le défaut de production de l'inventaire mentionné ci-dessus, ou la production d'un inventaire manifestement erroné donne lieu à l'application d'une amende de 10 000 F recouvrées comme en matière de taxe sur les salaires.</p>	<p>(Alinéa sans modification)</p>
		<p>« Le préfet du département communique chaque année à chaque commune visée ci-dessus, avant le 1^{er} octobre, le nombre de logements sociaux décomptés en application de l'article L. 302-5 sur son territoire au 1^{er} janvier de l'année en cours. La commune dispose d'un mois pour présenter ses observations.</p>	<p>« Le préfet du département communique chaque année à chaque commune visée ci-dessus, avant le 1^{er} septembre, les inventaires la concernant assorti du nombre de logements sociaux décomptés en application de l'article L. 302-5 sur son territoire au 1^{er} janvier de l'année en cours. La commune dispose de deux mois pour présenter ses observations.</p>

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	—	— « Après examen de ces observations, le préfet notifie avant le 31 décembre le nombre de logements sociaux retenus pour l'application de l'article L. 302-5	— « Après nombre <i>ainsi que la liste des</i> logements... ... l'article L. 302-5. <i>« Un décret en Conseil d'Etat fixe le contenu de l'inventaire visé au premier alinéa, permettant notamment de localiser les logements sociaux décomptés. »</i>

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p style="text-align: center;">—</p> <p>Art. L. 302-6.- A compter du 1^{er} janvier 1995, les communes visées à l'article L. 302-5 sont tenues de prendre, dans les limites de leurs compétences et dans le cadre des dispositions du présent chapitre, les mesures propres à permettre l'acquisition de terrains ou de locaux nécessaires à la réalisation de logements sociaux au sens de l'article L. 302-8.</p> <p>Ces communes s'acquittent de l'obligation prévue au présent article soit en versant la contribution prévue à l'article L. 302-7, soit en engageant, dans les conditions fixées à l'article L. 302-8, des actions foncières adaptées à cette fin.</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p>« Art. L. 302-6.- A compter du 1^{er} janvier 2002, il est effectué un prélèvement sur les ressources fiscales des communes visées à l'article L. 302-5, à l'exception de celles qui bénéficient de la dotation de solidarité urbaine prévue par l'article L. 2334-15 du code général des collectivités territoriales lorsque le nombre des logements sociaux y excède 15 % des résidences principales.</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p>« Art. L. 302-6.- A compter du 1^{er} janvier 2002, il est effectué chaque année un prélèvement ...</p> <p>principales.</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p>« Art.- L. 302-6.- En fonction des orientations arrêtées par le schéma de cohérence territoriale, par le plan d'aménagement et d'urbanisation des sols et par le programme local de l'habitat, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre compétent en matière de programme local de l'habitat fixe, après avis du conseil départemental de l'habitat, un objectif de réalisation de logements sociaux sur le territoire de la commune ou des communes membres en vue d'accroître la part de ces logements par rapport au nombre de résidences principales. La commune ou l'établissement public de coopération intercommunale passe à cet effet un contrat d'objectifs avec l'Etat qui définit le montant des engagements financiers de ce dernier. L'objectif de réalisation de logements sociaux ne peut être inférieur au nombre de logements sociaux dont la réalisation est nécessaire pour atteindre l'objectif fixé à l'article L. 302-5 dans les communes soumises aux dispositions de l'article L. 302-7. Il ne peut prévoir, sans l'accord des communes concernées, la construction de logements sociaux supplémentaires dans les communes membres d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre comptant sur le territoire au moins</p>

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	<p>—</p> <p>« Ce prélèvement est égal à 1 000 F multipliés par la différence entre 20 % des résidences principales au sens du I de l'article 1411 du code général des impôts et le nombre de logements sociaux existant dans la commune l'année précédente, comme il est dit à l'article L. 302-5, sans pouvoir excéder 5 % du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune constatées dans le compte administratif afférent au pénultième exercice.</p>	<p>—</p> <p>« Ce prélèvement ...</p> <p>...exercice. Les communes seront dispensées du versement de ce prélèvement au prorata du nombre de logements présenté dans chaque dossier de réalisation de logements déposé en bonne et due forme auprès des services de l'Etat, qui auront reçu un avis favorable de financement et qui n'auront pas pour autant fait l'objet d'un financement effectif de la part de ce dernier.</p>	<p>—</p> <p><i>20% de logements sociaux au sens de l'article L. 302-5.</i></p> <p><i>« Le contrat d'objectifs mentionné à l'alinéa précédent précise l'échéancier et les conditions de réalisation de logements sociaux, soit par des constructions neuves soit par l'acquisition de bâtiments existants, par période triennale. Il définit les conditions de revalorisation de l'habitat locatif social existant.</i></p>

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	—	<p>« Pour toutes les communes dont le potentiel fiscal par habitant défini à l'article L. 2334-4 du code général des collectivités territoriales est supérieur à 5 000 F l'année de la promulgation de la loi n° du relative à la solidarité et au renouvellement urbains, ce prélèvement est fixé à 20 % du potentiel fiscal par habitant multipliés par la différence entre 20 % des résidences principales au sens du I de l'article 1411 du code général des impôts et le nombre de logements sociaux existant dans la commune l'année précédente, comme il est dit à l'article L. 302-5, sans pouvoir excéder 5 % du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune constatées dans le compte administratif afférent au pénultième exercice.</p>	<p>« <i>L'accroissement net du nombre de logements sociaux prévu pour chaque période triennale ne peut être inférieur à 15% de la différence entre le nombre de logements sociaux correspondant à l'objectif fixé à l'article L. 302-5 et le nombre de logements sociaux sur le territoire de la commune. Ces chiffres sont réévalués à l'issue de chaque période triennale.</i></p>
		<p>« Le seuil de 5000 F est actualisé chaque année suivante en fonction du taux moyens de progression du potentiel fiscal par habitant de l'ensemble des communes de plus de 1 500 habitants.</p>	<p>« <i>Sous réserve des disponibilités foncières sur le ou les territoires concernés, le contrat d'objectifs prévoit, à peine de nullité, dans les conditions prévues à l'article L. 302-8, les pénalités de retard dues par l'établissement public de coopération intercommunale lorsqu'il a compétence ou par la commune qui n'a pas respecté les obligations mises à sa charge. »</i></p>

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	—	—	—
	<p>« Le prélèvement est diminué du montant des dépenses exposées par la commune, pendant le pénultième exercice, au titre des subventions foncières mentionnées à l'article L. 2254-1 du code général des collectivités territoriales et des moins-values correspondant à la différence entre le prix de cession de terrains en vue de la réalisation de logements sociaux et leur valeur vénale estimée par le service du domaine.</p>	<p>« Le prélèvement n'est pas effectué s'il est inférieur à la somme de 25 000 F.</p> <p>« Le prélèvement ...</p> <p>...territoriales, des travaux de viabilisation des terrains mis ensuite à disposition pour la réalisation de logements sociaux et des moins values terrains donnant lieu à la réalisation effective de logements sociaux ... domaine.</p>	<p>Alinéa supprimé</p> <p>Alinéa supprimé</p>
	<p>« 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.</p>	<p><i>(Alinéa sans modification)</i></p>	<p>Alinéa supprimé</p>

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	<p>—</p> <p>« Lorsque la commune appartient à une communauté urbaine, à une communauté d'agglomération ou à une communauté de communes compétente pour effectuer des réserves foncières en vue de la réalisation de logement sociaux et lorsque cette communauté est dotée d'un programme local de l'habitat, la somme correspondante est versée à la communauté. Elle est utilisée pour financer des acquisitions foncières et immobilières en vue de la réalisation de logements locatifs sociaux et des opérations de restructuration urbaine.</p> <p>« A défaut, elle est versée à l'établissement public foncier créé en application de l'article L. 324-1 du code de l'urbanisme, si la commune appartient à un tel établissement.</p> <p>« A défaut, elle est versée à un fonds d'aménagement urbain affecté aux communes et aux établissements publics de coopération intercommunale pour des actions foncières et immobilières en faveur du logement social. »</p>	<p>—</p> <p>« Lorsque la commune ...</p> <p>...sociaux et, notamment dans les quartiers inscrits en contrat de ville ou dans les zones urbaines sensibles, des opérations de renouvellement et de requalification urbains.</p> <p>« A défaut, et hors Ile-de-France, elle est versée ...</p> <p>... établissement.</p> <p><i>(Alinéa sans modification)</i></p>	<p>—</p> <p>Alinéa supprimé</p> <p>Alinéa supprimé</p> <p>Alinéa supprimé</p>

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	—	<p>« Art. L. 302-7.- 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 7-1 à 7-4 de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.</p>	<p>« Art.- L. 302-7.- A compter du 1^{er} janvier 2002, une contribution est versée par les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre et les communes visés à l'article L. 302-5, à l'exception de celles qui bénéficient de la dotation de solidarité urbaine prévue par l'article L. 2334-15 du code général des collectivités territoriales lorsque le nombre de logements sociaux y excède 15% des résidences principales.</p> <p>« Cette contribution est égale à 1 000 F multipliés par la différence entre 20% des résidences principales au sens du I de l'article 1411 du code général des impôts et le nombre de logements sociaux existants dans la commune en application de l'article L. 302-5. Cette contribution ne peut excéder 5% du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune constatées dans le compte administratif afférent au pénultième exercice. Le montant de la contribution est pondéré en fonction du potentiel fiscal.</p>

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Art. L. 302-7. – La contribution mentionnée à l'article précédent est égale, chaque année, à 1 % de la valeur locative des immeubles imposés dans les rôles généraux de taxe foncière sur les propriétés bâties et non bâties de la commune.</p>	<p>« Art. L. 302-7.- Le conseil municipal définit un objectif de réalisation de logements locatifs sociaux qui ne peut être inférieur au nombre de logements locatifs sociaux nécessaires pour atteindre 20 % du total des résidences principales.</p>	<p>« Le conseil municipal définit... ... principales.</p>	<p><i>La contribution est diminuée du montant des dépenses exposées ou provisionnées par la commune pendant le pénultième exercice, au titre des subventions foncières mentionnées à l'article L. 2254-1 du code général des collectivités territoriales, des travaux de viabilisation des terrains mis par la suite à disposition pour la réalisation de logements sociaux et des «moins values correspondant à la différence entre le prix de cession de terrains donnant lieu à la réalisation effective de logements sociaux et leur valeur vénale estimée par le service des Domaines.</i></p>
<p>La contribution ne peut excéder 5 % du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune constatées dans le compte administratif afférent au pénultième exercice.</p>			

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Les communes sont tenues de procéder au versement de cette contribution au plus tard le 31 décembre de chaque année à un ou plusieurs organismes désignés par le représentant de l'Etat et habilités à réaliser des acquisitions foncières et immobilières ou à construire des logements sociaux ou des locaux d'hébergement réalisés dans le cadre du plan pour l'hébergement d'urgence des personnes sans abri prévu par l'article 21 de la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat ou des terrains d'accueil réalisé dans le cadre du schéma départemental prévu par l'article 28 de la loi 90-449 du 31 mai 1990 visant la mise en oeuvre du droit au logement. Les sommes devront être consacrées à cette fin sur le territoire de la commune concernée, dans un délai de trois années après leur versement.</p> <p>Pour la réalisation des terrains d'accueil et des locaux d'hébergement mentionnés à l'alinéa précédent, le produit de la contribution est utilisé dans le département concerné.</p>	—	—	—

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	<p>« Toutefois, lorsqu'une commune appartient à une communauté urbaine, une communauté d'agglomération ou à une communauté de communes compétente en matière de programme local de l'habitat, celui-ci fixe, de façon à favoriser la mixité sociale en assurant entre les communes une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, l'objectif de réalisation de logements locatifs sociaux sur le territoire de la commune de manière à accroître la part de ces logements par rapport au nombre de résidences principales. L'objectif de réalisation de logements locatifs sociaux pour l'ensemble des communes de la communauté ne peut être inférieur au nombre total de logements locatifs sociaux dont la réalisation serait nécessaire, dans les communes soumises au prélèvement prévu par le premier alinéa de l'article L. 302-6, pour atteindre 20 % du total des résidences principales de ces communes.</p>	<p>« Toutefois, lorsqu'une ... une communauté de communes, une communauté d'agglomération nouvelle ou à un syndicat d'agglomération nouvelle compétent en matière ... communes, chacune de ces dernières devant se rapprocher de l'objectif de 20 %. Les communes non soumises au prélèvement prévu au premier alinéa de l'article L. 302-6 ne peuvent se voir imposer la construction de logements sociaux supplémentaires sans leur accord.</p>	<p>« Lorsque la commune est membre d'une communauté urbaine, d'une communauté d'agglomération ou d'une communauté de communes compétente pour effectuer des réserves foncières en vue de la réalisation de logements sociaux et dotée d'un programme local de l'habitat, la contribution est versée à la communauté. Elle est utilisée pour financer soit des acquisitions foncières et immobilières en vue de la réalisation de logements sociaux, soit des opérations de renouvellement et de requalification urbains.</p> <p>« A défaut, elle est versée à un fonds d'aménagement urbain affecté aux communes et aux établissements publics de coopération intercommunale pour des actions foncières et immobilières en faveur du logement social. »</p>

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	<p>—</p> <p>« Les programmes locaux de l'habitat précisent l'échéancier et les conditions de réalisation de logements sociaux, soit par des constructions neuves soit par l'acquisition de bâtiments existants, par période triennale. A défaut de programme local de l'habitat approuvé dans le délai d'un an à compter de la publication de la loi n° du relative à la solidarité et au renouvellement urbains, la commune prend, sur son territoire, les dispositions nécessaires pour permettre la réalisation du nombre de logements locatifs sociaux prévus au premier alinéa ci-dessus.</p>	<p>—</p> <p>« Les programmes ...</p> <p>... triennale. Ils définissent également un plan de revalorisation de l'habitat locatif social existant, de façon à préserver partout la mixité sociale sans créer de nouvelles ségrégations. A défaut de programme local de l'habitat approuvé dans le délai de dix huit mois à compter de la publication de la loi précitée, la commune</p> <p>... locatifs sociaux prévus au deuxième alinéa ci-dessus.</p>	<p>—</p> <p>Alinéa supprimé</p>
	<p>« L'accroissement net du nombre de logements locatifs sociaux prévu pour chaque période triennale ne peut être inférieur à 15 % de la différence entre le nombre de logements sociaux correspondant à l'objectif fixé au premier alinéa et le nombre de logements sociaux sur le territoire de la commune. Ces chiffres sont réévalués à l'issue de chaque période triennale. »</p>	<p>« L'accroissement net du...</p> <p>... à l'objectif fixé au deuxième alinéa...</p> <p>... de chaque période triennale. »</p>	<p>Alinéa supprimé</p>

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	—	— « A Paris, Lyon et Marseille, le programme local de l'habitat fixe, de façon à favoriser la mixité sociale en assurant entre les arrondissements une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, l'objectif de réalisation de logements sociaux sur le territoire de l'arrondissement de manière à accroître la part de ces logements par rapport au nombre de résidences principales. »	— Alinéa supprimé

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Art. L. 302-8.— Les dispositions de l'article L. 302-7 ne sont pas applicables aux communes mentionnées à l'article L. 302-5 qui, au vu de leur programme local de l'habitat pour les engagements pris postérieurement au 31 décembre 1995, se sont engagées par délibération à mettre en œuvre, dans un délai maximum de trois ans, les actions foncières et acquisitions immobilières nécessaires à la réalisation, sur le territoire de la commune, d'un nombre de logements sociaux qui, augmenté du nombre des logements de même nature commencés pendant la période triennale, doit être au moins égal, d'une part, à 1 % du nombre de résidences principales au sens du II de l'article 1411 du code général des impôts et, d'autre part, à 9 % du nombre de logements construits sur la commune au cours des dix années qui ont précédé l'engagement.</p>	<p>« Art. L. 302-8.- La collectivité ou l'établissement public de coopération intercommunale ayant approuvé le programme local de l'habitat établi, au terme de chaque période triennale, un bilan portant en particulier sur le respect des engagements en matière de mixité sociale. Celui-ci est communiqué au conseil départemental de l'habitat. Lorsque les engagements figurant dans le programme local de l'habitat n'ont pas été tenus, ou lorsque, à défaut de programme local de l'habitat, le nombre de logements locatifs sociaux à réaliser en application du dernier alinéa de l'article L. 302-7 n'a pas été atteint, le préfet, après avis du conseil départemental de l'habitat, constate la carence de la commune par arrêté motivé.</p>	<p>« Art. L. 302-8.- La collectivité...</p> <p>... à réaliser en application de l'avant dernier alinéa de l'article L. 302-7 n'a pas...</p> <p>... motivé.</p>	<p>« Art. L. 302-8.- La collectivité...</p> <p>... triennale, un bilan <i>d'exécution du contrat d'objectif</i> portant...</p> <p>... mixité sociale. <i>Lorsque les engagements figurant dans le contrat d'objectifs prévu à l'article L. 302-6 n'ont pas été tenus, des pénalités de retard sont applicables. Elles s'élèvent à 15% du montant de la contribution mentionnée à l'article L. 302-7 la première année, à 30% la deuxième année et à 50% la troisième année. Ces pénalités ne peuvent excéder 5% du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune constatées dans le compte administratif afférent au pénultième exercice.</i> Lorsque les engagements...</p> <p>... motivé.</p>

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Les communes qui ont pris au cours de l'année 1995 l'engagement triennal mentionné ci-dessus et qui ne sont pas dotées d'un programme local de l'habitat au 1^{er} juillet 1996 redeviennent à cette date redevables de la contribution prévue à l'article L. 302-7. Pour les communes d'Ile-de-France comptant moins de 3 500 habitants qui ont pris l'engagement au cours de l'année 1999, cette date est portée au 1^{er} janvier 2000.</p>			
<p>Sont considérés comme logements sociaux pour l'application du présent article :</p>			
<p>1° Les logements locatifs sociaux au sens du 3° de l'article L. 351-2 ;</p>			
<p>2° Les logements améliorés avec le concours financier de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat et faisant l'objet d'une convention conclue avec l'Etat en application de l'article L. 351-2 du présent code ;</p>			
<p>3° Les logements faisant l'objet d'un bail à réhabilitation en application des articles L. 252-1 et suivants du présent code ;</p>			
<p>4° Les logements-foyers dénommés résidences sociales.</p>			

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Les logements locatifs sociaux faisant l'objet d'un concours financier de l'Etat pour être mis à la disposition des personnes défavorisées mentionnées à l'article 1er de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 précitée et les logements mentionnés au 3° ci-dessus comptent double.</p>			
<p>Un même logement ne peut être décompté qu'une fois, soit au titre des actions foncières et acquisitions immobilières, soit au titre des logements commencés.</p>			
<p>Au cas où la commune n'a pas atteint ces objectifs au terme de la période considérée, elle est soumise pour cette période à la contribution prévue à l'article L. 302-7.</p>			
<p>Sont toutefois déduites de cette contribution les dépenses engagées par la commune au cours des trois années pour l'acquisition de terrains ou de locaux destinés à la réalisation de logements sociaux sur son territoire.</p>			
<p>Au cas où la commune dépasse ces objectifs au terme de la période considérée, l'excédent est comptabilisé au titre des réalisations de la période suivante.</p>			

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>La période triennale commence le 1er janvier de l'année au cours de laquelle l'engagement est pris par le conseil municipal. Toutefois, si l'engagement a été pris avant le 1^{er} janvier 1995, la période triennale commence le 1^{er} janvier 1995.</p> <p>Les actions foncières et acquisitions immobilières réalisées en 1993 et 1994 sont comptabilisés au titre des réalisations de la période triennale commençant le 1^{er} janvier 1995.</p>	<p>—</p> <p>« A compter de cet arrêté, le prélèvement est porté à 2 000 F multipliés par la différence entre 20 % des résidences principales au sens du I de l'article 1411 du code général des impôts et le nombre de logements sociaux existant dans la commune l'année précédente, comme il est dit à l'article L. 302-5, sans pouvoir excéder 10 % du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune constatées dans le compte administratif afférent au pénultième exercice.</p>	<p>—</p> <p>« A compter de cet arrêté, le prélèvement résultant de l'application de l'article L. 302-6 est doublé, sans pouvoir excéder 10% du montant des...</p> <p>... pénultième exercice et aucun agrément de bureaux prévu à l'article L. 510-1 du code de l'urbanisme ne peut plus être accordé.</p>	<p>—</p> <p>Alinéa supprimé</p>

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Art. L. 302-9.— Un décret en Conseil d'Etat détermine, en tant que de besoin, les conditions d'application du présent chapitre, notamment celles nécessitées par la situation particulière des départements d'outre-mer.</p>	<p>« Art. L. 302-9.- Dans les communes ayant fait l'objet de l'arrêté préfectoral prévu par l'article L. 302-8, le préfet peut passer une convention avec un organisme pour la construction ou l'acquisition-réhabilitation de logements sociaux, en vue de réaliser les objectifs fixés au premier alinéa de l'article L. 302-7.</p> <p>« Lorsque l'Etat verse à ces opérations une subvention foncière, une dépense égale est mise à la charge de la commune.</p> <p>« Art. L. 302-10.- Un décret en Conseil d'Etat détermine, en tant que de besoin, les conditions d'application du présent chapitre notamment celles nécessitées par la situation particulière des départements d'outre-mer. <i>Il précise les dépenses à retenir pour l'application du troisième alinéa de l'article L. 302-6.</i> »</p>	<p>« Art. L. 302-9.- Dans les communes... ... L. 302-8, le préfet passe dans un délai n'excédant pas un an, en concertation avec le conseil départemental de l'habitat, peut passer une convention avec... ... en vue de réaliser les objectifs fixés au deuxième alinéa de l'article L. 302-7.</p> <p><i>(Alinéa sans modification)</i></p> <p>« Art. L. 302-10.- Un décret du sixième alinéa de l'article L. 302-6. »</p> <p>Article 25 bis (nouveau)</p> <p>Après le premier alinéa de l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :</p>	<p>« Art. L. 302-9.- Supprimé</p> <p>« Art. L. 302-10.- Un décret... ... d'outre-mer. »</p> <p>Article 25 bis (nouveau)</p> <p><i>(Sans modification)</i></p>

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>.....</p> <p>.</p> <p>Art. L. 441-1-4.-</p> <p>La conférence du logement rassemble, outre les maires des communes et le ou les représentants de l'Etat dans le ou les départements concernés, les bailleurs sociaux possédant ou gérant des logements dans le bassin d'habitat, les représentants des associations de locataires affiliées à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation, des représentants des associations agréées dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées, désignés par le représentant de l'Etat, et, lorsqu'ils sont titulaires de droits de réservation dans le bassin d'habitat, les organismes collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction.</p> <p>Article 1382 du code général des impôts</p>	<p>—</p>	<p>—</p> <p>« Pour les communes de Paris, Marseille et Lyon, les maires d'arrondissement ou leurs représentants participent à l'élaboration du programme local de l'habitat. »</p> <p>Article 25 ter (nouveau)</p> <p>Dans le cinquième alinéa de l'article L. 441-1-4 du code de la construction et de l'habitation, après les mots : « dans le ou les départements concernés, », sont insérés les mots : « les représentants des établissements publics de coopération intercommunale concernés et compétents en matière de programme local de l'habitat, ».</p> <p>Article 25quater (nouveau)</p>	<p>—</p> <p>Article 25 ter (nouveau)</p> <p><i>(Sans modification)</i></p> <p>Article 25quater</p>

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Sont exonérés de la taxe foncière sur les propriétés bâties :</p> <p>1° Les immeubles nationaux, les immeubles départementaux pour les taxes perçues par les communes et par le département auquel ils appartiennent et les immeubles communaux pour les taxes perçues par les départements et par la commune à laquelle ils appartiennent, lorsqu'ils sont affectés à un service public ou d'utilité générale et non productifs de revenus, notamment :</p> <p>Les palais, châteaux et bâtiments nationaux, le Palais-Bourbon et le Palais du Luxembourg ;</p> <p>Le Panthéon, l'Hôtel des Invalides, l'Ecole militaire, l'Ecole polytechnique, la Bibliothèque nationale ;</p> <p>Les bâtiments affectés au logement des ministres, des administrations et de leurs bureaux ;</p> <p>Les bâtiments occupés par les cours de justice et les tribunaux ;</p> <p>Les lycées, prytanées, écoles et maisons d'éducation nationale, les bibliothèques publiques et musées ;</p> <p>Les hôtels des préfectures et sous- préfectures, les maisons communales, les maisons d'école appartenant aux communes ;</p> <p>Les hospices, dépôts de mendicité, prisons, maisons de détention ;</p>	—	<p>—</p> <p>I.- L'article 1382 du code général des impôts est ainsi modifié :</p>	<p>—</p> <p>Supprimé</p>

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Les magasins, casernes et autres établissements militaires, à l'exception des arsenaux ;</p> <p>Les bâtiments formant dépendance nécessaire des cimetières, y compris les cimetières constitués en vertu de l'article L511 du code des pensions militaires d'invalidité et des victimes de la guerre pour la sépulture des militaires alliés et dont l'Etat a concédé la libre disposition aux gouvernements intéressés ;</p> <p>Les haras.</p> <p>Sous réserve des dispositions du 9°, cette exonération n'est pas applicable aux immeubles qui appartiennent à des établissements publics autres que ((les établissements publics de coopération intercommunale, les syndicats mixtes, les ententes interdépartementales,)) (M)</p> <p>(1) les établissements scientifiques, d'enseignement et d'assistance, ni aux organismes de l'Etat, des départements ou des communes ayant un caractère industriel ou commercial.</p> <p>Les immeubles qui sont incorporés gratuitement au domaine de l'Etat, des collectivités locales ou des établissements publics, en vertu d'une convention, sont imposables jusqu'à l'expiration de celle-ci.</p>	<p>—</p>	<p>—</p> <p>1° Au douzième alinéa du 1° de cet article, après les mots : « du 9° », sont insérés les mots : « et du 12° » ;</p>	<p>—</p>

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>11° Les outillages et autres installations et moyens matériels d'exploitation des établissements industriels à l'exclusion de ceux visés à l'article 1381 1° et 2°.</p> <p>.....</p> <p>.</p>	<p>—</p>	<p>2° Après le 11°, il est inséré un 12° ainsi rédigé :</p> <p>« 12° Les immeubles des organismes d'habitation à loyer modéré, situé dans les communes dans lesquelles le nombre total de logements locatifs sociaux, définit au deuxième alinéa de l'article L. 302.5 du code de la construction et de l'habitation, représente, au 1^{er} janvier de la pénultième année, au moins 35 % des résidences principales au sens du I de l'article 1411 du présent code.</p> <p>« L'exonération ne s'applique cependant qu'aux immeubles faisant l'objet d'opérations de réhabilitation et de requalification urbaines ou de programme de développement de services de proximité et d'amélioration du cadre de vie. »</p> <p>II.- La perte de recettes résultant du I est compensée à due concurrence par le relèvement du taux de la taxe sur la valeur vénale des immeubles possédés en France par des personnes morales, prévue à l'article 990 D du Code général des impôts.</p>	<p>—</p>

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Code général des collectivités territoriales</p> <p>.....</p> <p>.</p>	<p>Article 26</p> <p>La partie législative du code général des collectivités territoriales est ainsi modifiée :</p>	<p>Article 26</p> <p>Le code ...</p> <p>... modifié :</p>	<p>Article 26</p> <p><i>(Sans modification)</i></p>
<p>DEUXIÈME PARTIE</p> <p>LA COMMUNE</p> <p>.....</p> <p>.</p> <p>LIVRE II</p> <p>ADMINISTRATION ET SERVICES COMMUNAUX</p> <p>.....</p> <p>.</p> <p>TITRE V</p> <p>INTERVENTIONS EN MATIÈRE ÉCONOMIQUE ET SOCIALE</p> <p>.....</p> <p>.</p>	<p>I.- Il est inséré, dans le titre V du livre II de la deuxième partie un chapitre IV ainsi rédigé :</p> <p>« CHAPITRE IV</p> <p>« Interventions en faveur du logement social</p>	<p>1°.- <i>(Sans modification)</i></p>	

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	<p>« Art. L. 2254-1.- Les communes et les établissements publics de coopération intercommunale doivent, par leur intervention en matière foncière, par les actions ou opérations d'aménagement qu'ils conduisent ou autorisent en application de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme ou par des subventions foncières, permettre la réalisation des logements locatifs sociaux nécessaires à la mixité sociale des villes et des quartiers. » ;</p>	—	—
<p>Art. L. 5216-5.- I. - La communauté d'agglomération exerce de plein droit au lieu et place des communes membres les compétences suivantes :</p>			
<p>« 1° En matière de développement économique : création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire qui sont d'intérêt communautaire ; actions de développement économique d'intérêt communautaire ;</p>			

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>« 2° En matière d'aménagement de l'espace communautaire : schéma directeur et schéma de secteur ; création et réalisation de zones d'aménagement concerté d'intérêt communautaire ; organisation des transports urbains au sens du chapitre II du titre II de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs, sous réserve des dispositions de l'article 46 de cette loi ;</p>	<p>II.- Le 3° du I de l'article L. 5216-5 est ainsi rédigé :</p>	<p>2°.- (<i>Sans modification</i>)</p>	<p>—</p>
<p>« 3° En matière d'équilibre social de l'habitat sur le territoire communautaire : programme local de l'habitat ; politique du logement, notamment du logement social, d'intérêt communautaire et action, par des opérations d'intérêt communautaire, en faveur du logement des personnes défavorisées ; amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt communautaire ;</p>	<p>« 3° En matière d'équilibre social de l'habitat : programme local de l'habitat ; politique du logement d'intérêt communautaire ; autorité de rattachement d'offices publics d'aménagement et de construction et d'offices publics d'habitations à loyer modéré ; aides financières au logement social d'intérêt communautaire ; réserves foncières pour la mise en œuvre de la politique communautaire d'équilibre social de l'habitat ; action, par des opérations d'intérêt communautaire en faveur du logement des personnes défavorisées ; amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt communautaire ; »</p>	<p>« 3° En matière ...</p> <p>logement d'intérêt communautaire ; actions et aides financières en faveur du logement social d'intérêt communautaire ; réserves foncières ...</p> <p>... communautaire ; »</p>	<p>...</p>

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>« 4° En matière de politique de la ville dans la communauté : dispositifs contractuels de développement urbain, de développement local et d'insertion économique et sociale d'intérêt communautaire ; dispositifs locaux, d'intérêt communautaire, de prévention de la délinquance.</p> <p>« II. - La communauté d'agglomération doit en outre exercer au lieu et place des communes au moins trois compétences parmi les cinq suivantes :</p> <p>« 1° Création ou aménagement et entretien de voirie d'intérêt communautaire ; création ou aménagement et gestion de parcs de stationnement d'intérêt communautaire ;</p> <p>« 2° Assainissement ;</p> <p>« 3° Eau ;</p> <p>« 4° En matière de protection et de mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie : lutte contre la pollution de l'air, lutte contre les nuisances sonores, élimination et valorisation des déchets des ménages et déchets assimilés ou partie de cette compétence dans les conditions fixées par l'article L. 2224-13 ;</p>	—	—	—

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>« 5° Construction, aménagement, entretien et gestion d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire.</p> <p>« Le choix de ces compétences est arrêté par décision des conseils municipaux des communes intéressées dans les conditions de majorité qualifiée requise pour la création.</p>	<p>III.- Il est inséré, dans l'article L. 5216-5 un II bis ainsi rédigé :</p> <p>« II bis.- Pour la mise en œuvre de la politique communautaire d'équilibre social de l'habitat, la communauté d'agglomération est titulaire du droit de préemption urbain dans les périmètres fixés, en accord avec la ou les communes concernées, par le conseil de la communauté. » ;</p>	<p>3°.- (<i>Sans modification</i>)</p>	<p>—</p>
<p>« III. - Lorsque l'exercice des compétences mentionnées aux I et II du présent article est subordonné à la reconnaissance de leur intérêt communautaire, cet intérêt est déterminé à la majorité des deux tiers du conseil de la communauté d'agglomération.</p>			

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>« IV. - La communauté d'agglomération peut transférer certaines de ses compétences à un syndicat mixte dont le périmètre inclut en totalité le périmètre communautaire après création du syndicat ou adhésion de la communauté.</p> <p>« V. - Par convention passée avec le département, une communauté d'agglomération peut exercer pour le département tout ou partie des compétences d'aide sociale que celui-ci lui confie.</p> <p>« VI. - La communauté d'agglomération peut attribuer des fonds de concours aux communes membres afin de contribuer à la réalisation ou au fonctionnement d'équipements d'intérêt commun.</p> <p>.....</p> <p>Art. L. 5215-20.— I - La communauté urbaine exerce de plein droit, aux lieu et place des communes membres, les compétences suivantes :</p> <p>1° En matière de développement et d'aménagement économique, social et culturel de l'espace communautaire :</p>	<p>—</p>	<p>—</p>	<p>—</p>

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>a) Création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire ;</p> <p>b) Actions de développement économique ;</p> <p>c) Construction ou aménagement, entretien, gestion et animation d'équipements, de réseaux d'équipements ou d'établissements culturels, socioculturels, socio-éducatifs, sportifs, lorsqu'ils sont d'intérêt communautaire ;</p> <p>d) Lycées et collèges dans les conditions fixées au chapitre I^{er} de la section 2 du titre II de la loi n° 83-663 du 22 juillet 1983 complétant la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat ;</p> <p>2° En matière d'aménagement de l'espace communautaire :</p>	—	—	—

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>a) Schéma directeur et schéma de secteur ; plan d'occupation des sols et documents d'urbanisme en tenant lieu ; création et réalisation de zones d'aménagement concerté d'intérêt communautaire ; et après avis des conseils municipaux, constitution de réserves foncières d'intérêt communautaire ;</p>			
<p>b) Organisation des transports urbains au sens du chapitre II du titre II de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs, sous réserve des dispositions de l'article 46 de cette loi ; création ou aménagement et entretien de voirie ; signalisation ; parcs de stationnement ;</p>			
<p>c) Prise en considération d'un programme d'aménagement d'ensemble et détermination des secteurs d'aménagement au sens du code de l'urbanisme ;</p>			
<p>3° En matière d'équilibre social de l'habitat sur le territoire communautaire :</p>			
<p>a) Programme local de l'habitat ;</p>			

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
b) Politique du logement d'intérêt communautaire ; politique du logement social ; action en faveur du logement des personnes défavorisées par des opérations d'intérêt communautaire ;	IV.- Dans le texte de l'article L. 5215-20 les mots : « politique du logement social » sont remplacés par les mots : « autorité de rattachement d'offices publics d'aménagement et de construction et d'offices publics d'habitations à loyer modéré ; aides financières au logement social d'intérêt communautaire ».	4°.- A l'article L. 5215-20 les mots... ... d'intérêt communautaire ; actions en faveur du logement social d'intérêt communautaire ».	—
c) Opérations programmées d'amélioration de l'habitat, actions de réhabilitation et résorption de l'habitat insalubre, lorsqu'elles sont d'intérêt communautaire ;			
4° En matière de politique de la ville dans la communauté :			
a) Dispositifs contractuels de développement urbain, de développement local et d'insertion économique et sociale ;			
b) Dispositifs locaux de prévention de la délinquance ;			
5° En matière de gestion des services d'intérêt collectif :			
a) Assainissement et eau ;			

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>b) Création et extension des cimetières créés, crématoriums ;</p> <p>c) Abattoirs, abattoirs marchés et marchés d'intérêt national ;</p> <p>d) Services d'incendie et de secours, dans les conditions fixées au chapitre IV du titre II du livre IV de la première partie ;</p> <p>6° En matière de protection et mise en valeur de l'environnement et de politique du cadre de vie :</p> <p>a) Elimination et valorisation des déchets des ménages et déchets assimilés ;</p> <p>b) Lutte contre la pollution de l'air ;</p> <p>c) Lutte contre les nuisances sonores.</p> <p>Lorsque l'exercice des compétences mentionnées au présent paragraphe est subordonné à la reconnaissance de leur intérêt communautaire, cet intérêt est déterminé à la majorité des deux tiers du conseil de la communauté urbaine.</p>	—	—	—

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>II. - La communauté urbaine peut transférer certaines de ses compétences à un syndicat mixte dont le périmètre inclut en totalité le périmètre communautaire après création du syndicat ou adhésion de la communauté.</p> <p>III. - Par convention passée avec le département, une communauté urbaine peut exercer pour le département tout ou partie des compétences d'aide sociale que celui-ci lui confie.</p> <p>.....</p> <p>.</p>	<p>—</p>	<p>—</p>	<p>—</p>
<p>Article L. 443-11 du code de la construction et de l'habitation</p>		<p>Article 26 bis (nouveau)</p>	<p>Article 26 bis</p>

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Un logement occupé ne peut être vendu qu'à son locataire. Toutefois, sur demande du locataire, le logement peut être vendu à son conjoint ou, s'ils ne disposent pas de ressources supérieures à celles qui sont fixées pour l'octroi des prêts aidés par l'Etat pour la construction de logements en accession à la propriété, à ses ascendants et descendants.</p>	—	<p>—</p> <p>Le cinquième alinéa de l'article L. 443-11 du code de la construction et de l'habitation est complété par une phrase ainsi rédigée :</p>	<p>—</p> <p><i>(Sans modification)</i></p>
<p>Tout locataire peut adresser à l'organisme propriétaire une demande d'acquisition de son logement. La réponse de l'organisme doit être motivée et adressée à l'intéressé dans les deux mois suivant la demande.</p>			
<p>Lorsque l'organisme d'habitations à loyer modéré met en vente un logement vacant, il doit l'offrir en priorité à l'ensemble des locataires de logements de l'organisme dans le département par voie d'une publicité dont les modalités sont fixées par décret en Conseil d'Etat. A défaut d'acquéreur prioritaire, le logement peut être offert à toute autre personne physique ou à une collectivité locale ou un groupement de collectivités locales ou un organisme sans but lucratif qui s'engage à mettre ce logement pendant au moins quinze ans à la disposition de personnes défavorisées mentionnées à l'article 1er de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en uvre du droit au logement et qui est agréé à cet effet par l'autorité</p>			

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Nonobstant les dispositions du premier ou du deuxième alinéa du présent article, les logements peuvent être vendus à un autre organisme d'habitations à loyer modéré ou à une société d'économie mixte sans qu'il soit fait application des conditions d'ancienneté et d'habitabilité prévues à l'article L 443-7. Les locataires en place continuent à bénéficier des conditions antérieures de location.</p> <p>Afin d'assurer l'équilibre économique et social d'un ou plusieurs ensembles d'habitations ou d'un quartier connaissant des difficultés particulières, l'organisme d'habitations à loyer modéré propriétaire peut, après accord du représentant de l'Etat dans le département, qui consulte la commune d'implantation, vendre des logements vacants à toute personne physique ou morale, ou les louer à ces mêmes personnes pour des usages autres que l'habitation.</p> <p>Dans ce cas, les dispositions prévues aux articles L 311-3 et L 631-7 ne s'appliquent pas.</p>	—	<p>—</p> <p>« Afin de contribuer aux politiques de développement social des quartiers connaissant des difficultés particulières, un organisme d'habitation à loyer modéré peut, après avis du représentant de l'Etat dans le département, mettre à disposition d'une association des locaux moyennant le paiement des charges locatives correspondant auxdits locaux. »</p>	—
		Article 26 ter (nouveau)	Article 26 ter

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	—	—	—
Code de l'urbanisme		Après le troisième alinéa du 2° de l'article 3 de la loi n° 72-657 du 13 juillet 1972 instituant des mesures en faveur de certaines catégories de commerçants et artisans âgés, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :	<i>(Sans modification)</i>
	Article 27	Article 27	Article 27
Art. L. 213-1.-	La partie législative du code de l'urbanisme est ainsi modifiée :	Le code de l'urbanisme est ainsi modifiée :	Supprimé
Ne sont pas soumis au droit de préemption :	I.- Le f de l'article L. 213-1 est ainsi rédigé :	1°.- <i>(Alinéa sans modification)</i>	
f) Dans les communes où l'ensemble des logements locatifs sociaux au sens du 3° de l'article L. 234-10 du code des communes représente moins de 20 % des résidences principales, les immeubles dont l'aliénation est agréée par le représentant de l'Etat dans le département en vue d'accroître l'offre de logements sociaux.	« f) Dans les communes ayant fait l'objet de l'arrêté préfectoral mentionné à l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, l'aliénation d'un immeuble destiné à être affecté à une opération ayant fait l'objet de la convention prévue à l'article L. 302-9 du même code. »	« f) Dans les communes... ... l'aliénation d'un immeuble, ou d'un terrain destiné... ... code. » ;	

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p style="text-align: center;">—</p> <p>Art. L. 421-2-1.— Dans les communes où un plan d'occupation des sols a été approuvé, le permis est délivré par le maire au nom de la commune. Lorsqu'une commune fait partie d'un établissement public de coopération intercommunale, elle peut, en accord avec cet établissement, lui déléguer cette compétence qui est alors exercée par le président de l'établissement public au nom de l'établissement. Cette délégation de pouvoir doit être confirmée dans les mêmes formes après chaque renouvellement du conseil municipal ou après l'élection d'un nouveau président de l'établissement public.</p> <p>Le transfert de compétence au maire agissant au nom de la commune est définitif.</p> <p>Pour l'instruction des documents visés au présent titre, le maire ou, s'il est compétent, le président de l'établissement public de coopération intercommunale peut déléguer sa signature aux agents chargés de l'instruction des demandes.</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p>II.- Il est ajouté, à la fin du quatrième alinéa de l'article L. 421-2-1 un d ainsi rédigé :</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p>2° L'article L. 421-2-1 est complété par un d ainsi rédigé :</p>	<p style="text-align: center;">—</p>

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Sont toutefois délivrés ou établis, au nom de l'Etat, par le maire ou le représentant de l'Etat dans le département après avis du maire ou du président de l'établissement public compétent, les autorisations ou actes relatifs à l'utilisation et à l'occupation du sol concernant :</p>			
<p>a) Les constructions, installations ou travaux réalisés pour le compte de l'Etat, de la région, du département, de leurs établissements publics et concessionnaires ainsi que pour le compte d'états étrangers ou d'organisations internationales ;</p>			
<p>b) Les ouvrages de production, de transport, de distribution et de stockage d'énergie, ainsi que ceux utilisant des matières radioactives ; un décret en Conseil d'Etat détermine la nature et l'importance de ces ouvrages ;</p>			
<p>c) Les constructions, installations ou travaux réalisés à l'intérieur des périmètres des opérations d'intérêt national dans les conditions définies par décret en Conseil d'Etat.</p>			

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	<p>« d) Dans les communes ayant fait l'objet de l'arrêté préfectoral mentionné à l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, les opérations ayant fait l'objet de la convention prévue à l'article L. 302-9 du même code. » ;</p>	<p>(Alinéa sans modification)</p>	—
<p>.....</p> <p>Art. L. 510-1.— I - La construction, la reconstruction, l'extension, le changement d'utilisateur ou d'utilisation de locaux ou installations ou de leurs annexes servant à des activités industrielles, commerciales, professionnelles, administratives, techniques, scientifiques ou d'enseignement ne relevant pas de l'Etat ou de son contrôle peuvent être soumis à un agrément de l'autorité administrative.</p>	<p>III.- A l'article L. 510-1, au deuxième alinéa du I après les mots : « politique de la ville », sont ajoutés les mots : « relatives notamment au développement du logement social et de la mixité sociale, »</p>	<p>3°.- A... du I, après... ... sont insérés les mots ... : ...sociale, »</p>	
<p>La décision d'agrément prend en compte les orientations définies par la politique d'aménagement et de développement du territoire national et par la politique de la ville, ainsi que la nécessité d'un équilibre entre les constructions destinées à l'habitation et celles destinées aux activités mentionnées à l'alinéa précédent.</p>			

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	—	<p>4° (nouveau) Le III de l'article L. 510-1 est complété par deux alinéas ainsi rédigés :</p> <p>« Les conventions qui en résultent peuvent être supprimées à la demande des communes ou des établissements publics de coopération intercommunale compétents, en raison de leurs prévisions de développement démographique, et compte tenu de leur plan local d'insertion ou de leur contrat d'agglomération. La suppression est accordée par le représentant de l'Etat dans les conditions fixées par décret.</p> <p>« Le décret précise notamment, qu'au-delà d'un seuil de 20 % de logement sociaux pour les communes situées en site pilote de contrats de ville et connaissant un taux de chômage supérieur à 10 %, la convention est abrogée de plein droit. »</p>	—
Article L. 441-1-6 du code de la construction et de l'habitation		Article 27 bis (nouveau)	Article 27 bis (nouveau)

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Pour la région d'Ile-de-France, il est créé une conférence régionale du logement social. La conférence comprend, sous la présidence du représentant de l'Etat dans la région, des représentants de la région et, pour chacun des départements qu'elle réunit, des représentants de l'Etat, des départements, des communes, des bailleurs sociaux, des associations agréées, dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées, ainsi que des organismes collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction.</p> <p>.....</p>	<p>—</p>	<p>—</p> <p>« Dans la dernière phrase du premier alinéa de l'article L. 441-1-6 du code de la construction et de l'habitation, après les mots : « des bailleurs sociaux », sont insérés les mots : « , des associations de locataires affiliées à une organisation siégeant à la commission nationale de concertation ».</p>	<p>—</p> <p>« Dans...</p> <p>... les mots : « <i>des représentants de la région</i> », insérer les mots : « , <i>des représentants des associations...</i></p> <p>... de concertation. »</p>
<p>.....</p> <p>Code de la construction et de l'habitation</p> <p>.....</p>	<p>Section 2</p> <p>Dispositions relatives à la protection de l'acquéreur d'immeuble et au régime des copropriétés</p>	<p>Section 2</p> <p>Dispositions relatives à la protection de l'acquéreur d'immeuble et au régime des copropriétés</p>	<p>Section 2</p> <p>Dispositions relatives à la protection de l'acquéreur d'immeuble et au régime des copropriétés</p>
<p>.....</p> <p>LIVRE II STATUT DES CONSTRUCTEURS</p> <p>.....</p>	<p>Article 28</p> <p>I.- Le titre VII du livre II de la partie législative du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :</p>	<p>Article 28</p> <p>I.- Le titre VII du livre II du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :</p>	<p>Article 28</p> <p>(<i>Sans modification</i>)</p>
<p>.....</p> <p>TITRE VII</p>	<p>« TITRE VII</p>	<p>(<i>Alinéa sans modification</i>)</p>	

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p style="text-align: center;">—</p> <p style="text-align: center;">DISPOSITIONS RELATIVES AU DÉLAI DE RÉTRACTION DONT DISPOSENT LES ACQUÉREURS</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p style="text-align: center;">« PROTECTION DE L'ACQUÉREUR IMMOBILIER</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p><i>(Alinéa sans modification)</i></p>	<p style="text-align: center;">—</p>
<p>Art. L. 271-1.— Ainsi qu'il est dit à l'article 20 de la loi n° 89-1010 du 31 décembre 1989 relative à la prévention et au règlement des difficultés liées au surendettement des particuliers et des familles :</p>	<p style="text-align: center;">« Art. L. 271-1.- Tout acte sous seing privé conclu entre un professionnel et un non professionnel, ayant pour objet l'acquisition ou la construction d'un immeuble d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation, les contrats préliminaires de vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière ne devient définitif qu'au terme d'un délai de sept jours pendant lequel l'acquéreur non professionnel a la faculté de se rétracter, chaque fois que la loi ne lui donne pas un délai plus long pour exercer cette faculté.</p>	<p style="text-align: center;">« Art. L. 271-1.- Tout acte non obligatoirement soumis aux formalités de publicité foncière, en vue de l'acquisition ou de la construction d'un immeuble d'habitation ou ayant cet objet, la souscription...</p>	<p style="text-align: center;">...</p>
<p>Tout acte sous seing privé ayant pour objet l'acquisition ou la construction d'un immeuble neuf d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles neufs d'habitation, les contrats préliminaires de vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière ne devient définitif qu'au terme d'un délai de sept jours pendant lequel l'acquéreur non professionnel a la faculté de se rétracter, chaque fois que la loi ne lui donne pas un délai plus long pour exercer cette faculté.</p>	<p>pendant lequel l'acquéreur non professionnel a la faculté de se rétracter ...</p>	<p>pendant lequel l'acquéreur a la faculté de se rétracter ...</p>	<p style="text-align: center;">...</p>
		<p>...faculté.</p>	

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Lorsque le contrat définitif est précédé d'un contrat préliminaire, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent qu'au contrat préliminaire.</p>	<p>« Lorsque le contrat constatant ou réalisant la vente est précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent qu'à ce contrat ou à cette promesse.</p>	<p>—</p> <p><i>(Alinéa sans modification)</i></p>	<p>—</p>
<p>L'acte est adressé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à l'acquéreur. Le délai de rétractation mentionné au premier alinéa court à compter de la réception de cette lettre par l'acquéreur. Celui-ci peut exercer sa faculté de rétractation avant l'expiration de ce délai par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.</p>	<p>« L'acte est adressé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à l'acquéreur. Le délai de rétractation mentionné au premier alinéa court à compter de la réception de cette lettre par l'acquéreur. Celui-ci peut exercer sa faculté de rétractation avant l'expiration de ce délai par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. »</p>	<p>« L'acte est adressé...</p> <p>... compter du lendemain de la première présentation de cette lettre à l'acquéreur. Celui-ci ...</p> <p>... réception. »</p>	

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	<p data-bbox="603 387 646 394">—</p> <p data-bbox="459 533 791 1323">« Art. L. 271-2.- Avant l'expiration du délai de rétractation, nul ne peut exiger ou recevoir de l'acquéreur, directement ou indirectement, aucun versement ou engagement de versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit, sauf dispositions législatives expresses contraires prévues notamment pour les contrats ayant pour objet l'acquisition ou la construction d'un immeuble neuf d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation, les contrats préliminaires de vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière.</p> <p data-bbox="459 1361 791 1581">« Est puni de 200 000 F d'amende le fait d'exiger ou de recevoir un versement ou un engagement de versement en méconnaissance de l'alinéa ci-dessus. »</p>	<p data-bbox="943 387 986 394">—</p> <p data-bbox="815 533 1110 562"><i>(Alinéa sans modification)</i></p> <p data-bbox="815 1361 1110 1391"><i>(Alinéa sans modification)</i></p>	—

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	—	<p data-bbox="882 533 1046 562">« Art. L. 271-3 (nouveau).— Est frappée de nullité la promesse unilatérale de vente ou d'achat, la promesse synallagmatique ou le contrat de vente d'un terrain à bâtir qui n'inclut pas les éléments d'information permettant à l'acheteur de connaître précisément les limites, les dimensions et la surface de ce terrain.</p> <p data-bbox="804 981 1131 1099">« Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article. ».</p> <p data-bbox="804 1137 1131 1547">« Art. L. 271-4 (nouveau).— Les personnes réalisant la mise en copropriété d'immeubles construits depuis plus de quinze ans devront faire procéder à un diagnostic technique du bâtiment et de ses équipements. Ce Diagnostic devra être porté à la connaissance de tout acquéreur de lot par le notaire chargé de la vente. »</p>	—

**Loi n° 89-1010
du 31 décembre 1989
relative à la prévention
et au règlement
des difficultés liées
au surendettement
des particuliers
et des familles**

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p style="text-align: center;">—</p> <p>Art. 20. - Tout acte sous seing privé ayant pour objet l'acquisition ou la construction d'un immeuble neuf d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles neufs d'habitation, les contrats préliminaires de vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, ne devient définitif qu'au terme d'un délai de *réflexion de* sept jours pendant lequel l'acquéreur non professionnel a la faculté de se rétracter, chaque fois que la loi ne lui donne pas un délai plus long pour exercer cette faculté.</p> <p>Lorsque le contrat définitif est précédé d'un contrat préliminaire, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent qu'au contrat préliminaire.</p> <p>L'acte est adressé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à l'acquéreur *conditions de forme*. Le délai de rétractation mentionné au premier alinéa court à compter de la réception de cette lettre par l'acquéreur *point de départ*. Celui-ci peut exercer sa faculté de rétractation avant l'expiration de ce délai par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.</p>	<p>II.- L'article 20 de la loi n° 89-1010 du 31 décembre 1989 relative à la prévention et au règlement des difficultés liées au surendettement des particuliers et des familles, codifié à l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation est abrogé.</p>	<p>II.- L'article 20 ...</p> <p>...des familles,</p> <p>est abrogé.</p>	<p style="text-align: center;">—</p>

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	<p>III.- Il est créé, dans le code civil, un article 1589-1 ainsi rédigé :</p> <p>« Art. 1589-1.- Est frappé de nullité l'engagement par lequel celui qui s'oblige unilatéralement en vue d'acquérir un bien ou un droit immobilier, s'oblige en même temps au versement d'une somme d'argent. »</p>	<p>III.- (<i>Sans modification</i>)</p> <p>Article 28 bis (nouveau)</p> <p>Après l'article L. 316-3 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 316-3-1 ainsi rédigé :</p> <p>« Art. L. 316-3-1.- A compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, le lotisseur peut consentir une promesse unilatérale de vente indiquant la consistance du lot réservé, sa délimitation, son prix et son délai de livraison. Elle ne devient définitive qu'au terme d'un délai de sept jours pendant lequel l'acquéreur à la faculté de se rétracter.</p>	<p>Article 28 bis</p> <p>(<i>Sans modification</i>)</p>

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	—	—	—
	<p>I.- Il est créé, au sein de la section 2 du chapitre I^{er} du titre I^{er} du livre I^{er} de la partie législative du code de la construction et de l'habitation, une sous-section 1 intitulée : « Règles générales de construction », qui comprend les articles L. 111-4 à L. 111-6 et une sous-section 2 ainsi rédigée :</p>	<p>« Le promettant peut, en contrepartie de l'immobilisation du lot, obtenir du bénéficiaire de la promesse, qui conserve la liberté de ne pas acquérir, le versement d'une indemnité d'immobilisation dont le montant ne peut excéder un pourcentage du prix de vente fixé par décret en Conseil d'Etat. Les fonds déposés sont consignés en compte bloqué. Ils sont indisponibles, incessibles et insaisissable jusqu'à la conclusion du contrat de vente.</p> <p>« Ils sont restitués, dans un délai de trois mois, au déposant dans tous les cas, sauf si le contrat de vente n'est pas conclu de son fait alors que toutes le conditions de la promesse sont réalisées.</p> <p>« Les conditions de cette promesse de vente sont fixées par décret en Conseil d'Etat.</p> <p>Article 29</p> <p>I.- Il est créé, au sein de la section 2 du chapitre I^{er} du titre I^{er} du livre I^{er} du code de la construction...</p> <p>... rédigée :</p>	<p>Article 29</p> <p><i>(Sans modification)</i></p>

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	<p data-bbox="603 387 646 394">—</p> <p data-bbox="539 533 715 562">« Sous-section 2</p> <p data-bbox="501 600 751 658">« Règles générales de division</p> <p data-bbox="461 696 791 754">« Art. L. 111-6-1.- Sont interdites :</p> <p data-bbox="461 792 791 1167">« - toute division par appartement 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 du 1^{er} septembre 1948 ;</p>	<p data-bbox="944 387 987 394">—</p> <p data-bbox="818 533 1107 562"><i>(Alinéa sans modification)</i></p> <p data-bbox="818 600 1107 629"><i>(Alinéa sans modification)</i></p> <p data-bbox="818 689 1107 719"><i>(Alinéa sans modification)</i></p> <p data-bbox="882 792 995 822">« - toute...</p> <p data-bbox="802 1106 1131 1196">... par la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 précitée ;</p>	—

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	<p>—</p> <p>« - toute division d'immeuble en vue de créer des locaux à usage d'habitation d'une surface et d'un volume habitables inférieurs à 14 m² et à 33 m³ ou qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable ou d'une installation d'évacuation des eaux usées ;</p> <p>« - toute division par appartement d'immeuble de grande hauteur à usage d'habitation ou à usage professionnel ou commercial et d'habitation dont le contrôle exercé par la commission de sécurité a donné lieu à un avis défavorable de l'autorité compétente ou à des prescriptions qui n'ont pas été exécutées.</p>	<p>—</p> <p>« - toute...</p> <p>... habitables inférieurs à des normes d'habitabilité et de salubrité conformes aux conditions de décence visées au premier alinéa de l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, ou qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable ou d'une installation d'évacuation des eaux usées, ou d'un accès adéquat à la fourniture de courant électrique, ou d'un système de chauffage adapté, ou qui n'ont pas fait l'objet de diagnostics amiante ou plomb ;</p> <p>(Alinéa sans modification)</p>	—

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	— « Sont punies d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 500 000 F les personnes qui mettent en vente, en location ou à la disposition d'autrui des locaux destinés à l'habi- tation et provenant d'une division mentionnée ci- dessus.	<i>(Alinéa sans modification)</i>	—
Loi n° 53-286 du 4 avril 1953	« Les personnes morales peuvent être déclarées responsables pénalement des infractions définies ci-dessus dans les conditions prévues à l'article 121-2 du code pénal. Elles encourent la même peine d'amende définie ci-dessus et les peines mentionnées aux 2°, 4° et 9° de l'article 131-39 du même code. »	<i>(Alinéa sans modification)</i>	

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p style="text-align: center;">—</p> <p>Article 1er. - Sont interdites, à peine de nullité : Toute division par appartement 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 *proportion* de leur superficie totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV visée par la loi du 1er septembre 1948 ;</p>	<p>II.- L'article 1^{er} de la loi n° 53-286 du 4 avril 1953 modifiant la loi du 1^{er} septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel, modifié, est abrogé.</p>	<p>II.- L'article 1^{er} de la loi n° 53-286 du 4 avril 1953 modifiant la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948...</p> <p style="text-align: right;">... à usage professionnel, modifié, est abrogé.</p>	<p style="text-align: center;">—</p>
<p>Toute vente ou apport de tels immeubles aux sociétés ayant pour objet l'attribution, par voie de partage total ou partiel, de logements à leurs membres. Jusqu'au 31 décembre 1980 *date* est interdite à peine de nullité toute division par appartements d'immeubles ayant fait l'objet d'une acquisition à titre onéreux, d'un échange ou d'un apport en société, depuis la publication de la présente loi et qui, lors de l'acquisition, de l'échange ou de l'apport en société, comportaient pour le quart au moins de leur superficie totale, des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV pour l'application de la loi du 1^{er} septembre 1948. Cette interdiction ne s'applique pas lorsque l'immeuble a été acquis par une collectivité publique, un organisme d'HLM ou une société d'économie mixte.</p>			

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	<p style="text-align: center;">—</p> <p style="text-align: center;">Article 30</p> <p>I.- Après l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, il est inséré trois articles ainsi rédigés :</p> <p style="padding-left: 40px;">« Art. 14-1.- Pour faire face aux dépenses de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires vote, chaque année, un budget prévisionnel.</p> <p style="padding-left: 40px;">« Les copropriétaires versent au syndicat des provisions égales au quart du budget voté. La provision est exigible le premier jour de chaque trimestre.</p> <p style="padding-left: 40px;">« Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes. Dans ce cas, la provision est exigible le premier jour de la période fixée.</p> <p style="padding-left: 40px;">« Art. 14-2.- Ne sont pas comprises dans le budget prévisionnel les dépenses pour travaux dont la liste sera fixée par décret en Conseil d'Etat.</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p style="text-align: center;">Article 30</p> <p>I.- Après...</p> <p style="padding-left: 40px;">... il est inséré trois articles 14-1 à 14-3 ainsi rédigés :</p> <p style="padding-left: 40px;">« Art. 14-1.- Pour ... un budget prévisionnel dans les quatre mois à compter de la date d'arrêté des comptes de l'exercice.</p> <p style="padding-left: 40px;"><i>(Alinéa sans modification)</i></p> <p style="padding-left: 40px;"><i>(Alinéa sans modification)</i></p> <p style="padding-left: 40px;">« Art. 14-2.- <i>(Sans modification)</i></p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p style="text-align: center;">Article 30</p> <p style="text-align: center;"><i>(Sans modification)</i></p>

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	<p>« Les sommes afférentes à ces dépenses sont exigibles selon les modalités votées par l'assemblée générale.</p> <p>« Art. 14-3.— Les comptes du syndicat comprenant le budget prévisionnel, les charges et produits de l'exercice, la trésorerie, ainsi que les annexes au budget prévisionnel sont établis conformément à un plan comptable fixé par décret. Les comptes sont présentés avec comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé.</p> <p>« Les charges et les produits du syndicat, prévus au plan comptable, sont enregistrés dès leur engagement juridique, indépendamment de leur règlement. L'engagement est soldé par le règlement. »</p>	<p>« Art. 14-3.— (Alinéa sans modification)</p> <p>« Les charges et les produits du syndicat, prévus au plan comptable, sont enregistrés dès acceptation du devis ou, en cas d'absence de devis préalable, dès réception de la facture, indépendamment de leur règlement. L'engagement est soldé par le règlement. »</p>	—
<p>Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis</p> <p>.....</p>			

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p style="text-align: center;">—</p> <p>Art. 18.— Indépendamment des pouvoirs qui lui sont conférés par d'autres dispositions de la présente loi ou par une délibération spéciale de l'assemblée générale, le syndic est chargé, dans les conditions qui seront éventuellement définies par le décret prévu à l'article 47 ci-dessous :</p> <p style="padding-left: 40px;">— d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale ;</p> <p style="padding-left: 40px;">— d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci ;</p> <p style="padding-left: 40px;">— d'établir le budget prévisionnel du syndicat et de le soumettre au vote de l'assemblée générale et de tenir pour chaque syndicat une comptabilité séparée qui fait apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat, ainsi que la situation de trésorerie du syndicat ;</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p style="padding-left: 40px;">II.- Le troisième tiret du premier alinéa de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 précitée est ainsi rédigé :</p> <p style="padding-left: 40px;">« — d'établir le budget prévisionnel, les comptes du syndicat et leurs annexes, de les soumettre au vote de l'assemblée générale et de tenir pour chaque syndicat une comptabilité séparée qui fait apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat ; ».</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p style="padding-left: 40px;">II.- Le quatrième alinéa de l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est ainsi rédigé :</p> <p style="padding-left: 40px;"><i>(Alinéa sans modification)</i></p>	<p style="text-align: center;">—</p>

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p style="text-align: center;">—</p> <p>Art. 10.-</p> <p>Le règlement de copropriété fixe la quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges.</p>	—	<p style="text-align: center;">—</p> <p>III (nouveau).- Le dernier alinéa de l'article 10 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est ainsi rédigé :</p> <p>« Chaque règlement de copropriété publié après promulgation de la loi n° du relative à la solidarité et au renouvellement urbains comporte obligatoirement une annexe qui précise la façon dont les quotes-parts des parties communes et les quotes-parts de charges sont calculées.</p> <p>IV (nouveau).- Le sixième tiret du premier alinéa de l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet précitée est ainsi rédigé :</p>	—

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p style="text-align: center;">—</p> <p style="text-align: center;">Art. 18.-</p> <p>.....</p> <p>..</p> <p>- de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice dans les cas visés aux articles 15 et 16 ci-dessus, ainsi que pour la publication de l'état descriptif de division du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes, sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication ;</p> <p>Seul responsable de sa gestion, il ne peut se faire substituer. L'assemblée générale peut seule autoriser, à la majorité prévue par l'article 25, une délégation de pouvoir à une fin déterminée.</p> <p>En cas d'empêchement du syndic pour quelque cause que ce soit ou en cas de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat et à défaut de stipulation du règlement de copropriété, un administrateur provisoire peut être désigné par décision de justice.</p> <p>.....</p> <p style="text-align: center;">.</p>	—	<p style="text-align: center;">—</p> <p>« D'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat sur lequel seront versées exclusivement et sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du syndicat, sauf décision contraire de l'assemblée des copropriétaires prise à la majorité mentionnée à l'article 25. La défaillance du syndic est sanctionnée par la nullité de plein droit de son mandat. Toutefois, les actes qu'il aurait passé avec les tiers de bonne fois demeurent valables . »</p>	—
		Article 30 bis (nouveau)	Article 30 bis

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	—	—	—
		Dans les quatre ans suivant la promulgation de la présente loi, toutes les copropriétés devront être munies d'un carnet d'entretien dûment rempli sous la responsabilité du syndic de copropriété, qui en assurera la mise à jour permanente. Un ou plusieurs modèles de carnet d'entretien seront définis par décret ».	<i>(Sans modification)</i>
	Article 31	Article 31	Article 31
	La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est ainsi modifiée :	La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est ainsi modifiée :	<i>(Sans modification)</i>
		1° A (nouveau) .- Il est inséré, après l'article 10, un article 10-1 ainsi rédigé :	
		« Art. 10-1.- Les copropriétaire qui aggraveraient par leur fait ou celui de leurs locataires les charges communes auront à supporter seuls les frais et toutes dépenses qui seraient ainsi occasionnées, et notamment les frais de recouvrement des charges de copropriété. »	
	I.- Après l'article 19-1, il est ajouté un article ainsi rédigé :	1°.- Après l'article 19-1, il est inséré un article 19-2 ainsi rédigé :	

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	<p style="text-align: center;">—</p> <p>« Art. 19-2.- A défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision prévue à l'article 14-1, les autres provisions prévues à ce même article et non encore échues deviennent immédiatement exigibles après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse pendant plus de quinze jours.</p> <p>« Après avoir constaté le vote du budget prévisionnel par l'assemblée générale des copropriétaires ainsi que la déchéance du terme, le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé peut condamner le copropriétaire défaillant au versement des provisions prévues à l'article 14-1 et devenues exigibles. L'ordonnance est assortie de l'exécution provisoire de plein droit.</p> <p>« Lorsque la mesure d'exécution porte sur une créance à exécution successive du débiteur du copropriétaire défaillant, notamment une créance de loyer ou d'indemnité d'occupation, cette mesure se poursuit jusqu'à l'extinction de la créance du syndicat résultant de l'ordonnance. »</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p>« Art. 19-2.- A défaut ...</p> <p>... plus de trente jours.</p> <p><i>(Alinéa sans modification)</i></p> <p>« Lorsque...</p> <p>... l'ordonnance. » ;</p>	—

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Art. 20.- Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné par le notaire au syndic de l'immeuble, par lettre recommandée avec avis de réception.</p>	—	<p>—</p> <p>1 bis (nouveau).- La première phrase de l'article 20 est ainsi rédigée :</p> <p>« Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné par le notaire au syndic de l'immeuble par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de quinze jours à compter de la date du transfert de propriété. » ;</p> <p>1 ter (nouveau).- Le e de l'article 25 est complété par les mots :</p>	—

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Art. 25.- Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :</p> <p>.....</p> <p>..</p> <p>e) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires ;</p>	<p>II.- L'article 28 est ainsi rédigé :</p>	<p>—</p> <p>« , à l'exception des travaux prescrits par un arrêté d'insalubrité pris en application des articles L. 26 et suivants du code de la santé publique, ou d'un arrêté de péril pris en application des articles L. 511-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation qui relèvent de la majorité de l'article 24. » ;</p> <p>1 quater (nouveau).- Avant le dernier alinéa de l'article 25, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :</p> <p>« m) - L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires ; » ;</p> <p>2° (Alinéa sans modification)</p>	<p>—</p>

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Art. 28.— Lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments et que la division en propriété du sol est possible, les copropriétaires dont les lots composent un ou plusieurs de ces bâtiments, peuvent, réunis en assemblée spéciale et statuant à la majorité prévue à l'article 25, demander que le ou les bâtiments en question soient retirés de la copropriété initiale pour constituer une copropriété séparée.</p> <p>L'assemblée générale statue à la majorité prévue à l'article 25 sur la demande formulée par l'assemblée spéciale.</p>	<p>—</p> <p>« Art. 28.- I.- Lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments et que la division de la propriété du sol est possible :</p> <p>« a) Le propriétaire du ou des lots composant exclusivement un ou plusieurs bâtiments peut demander que ce ou ces lots, ce ou ces bâtiments, selon le cas, soient retirés du syndicat initial pour constituer une propriété séparée. L'assemblée générale statue sur la demande formulée par ce propriétaire à la majorité des voix de tous les copropriétaires ;</p> <p>« b) Les propriétaires dont les lots composent un ou plusieurs bâtiments peuvent, réunis en assemblée spéciale et statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires composant cette assemblée, demander que ce ou ces bâtiments soient retirés du syndicat initial pour constituer un ou plusieurs syndicats séparés. L'assemblée générale du syndicat initial statue à la majorité des voix de tous les copropriétaires sur la demande formulée par l'assemblée spéciale.</p>	<p>—</p> <p>« Art. 28.- I.- (<i>Sans modification</i>)</p>	<p>—</p>

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	<p>« II.- Dans les deux cas, l'assemblée générale du syndicat initial statue à la même majorité sur les conditions matérielles, juridiques et financières nécessitées par la division.</p>	<p>(Alinéa sans modification)</p>	—
	<p>« Par dérogation aux dispositions de l'article 26 b, l'assemblée générale du ou des nouveaux syndicats, sauf en ce qui concerne la destination de l'immeuble procède, à la majorité de l'article 24, aux adaptations du règlement initial de copropriété et de l'état de répartition des charges rendues nécessaires par la division.</p>	<p>« Par dérogation aux dispositions du b de l'article 26, l'assemblée... ... division.</p>	
	<p>« Si l'assemblée générale du syndicat initial décide de constituer une union de syndicats pour la création, la gestion et l'entretien des éléments d'équipement communs qui ne peuvent être divisés, cette décision est prise à la majorité de l'article 24.</p>	<p>(Alinéa sans modification)</p>	

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Le règlement de copropriété relatif à l'ensemble immobilier reste applicable jusqu'à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété par chacun des syndicats.</p>	<p>« Le règlement de copropriété du syndicat initial reste applicable jusqu'à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété du syndicat dans le cas du a ci-dessus, ou de chacun des syndicats dans le cas du b ci-dessus.</p>	<p>—</p> <p><i>(Alinéa sans modification)</i></p>	<p>—</p>
<p>Le syndicat initial ne peut être dissous tant qu'il existe des parties communes ou des ouvrages d'intérêt commun à l'ensemble des copropriétaires à moins qu'il ne soit pourvu d'une autre manière à l'entretien, notamment par une association syndicale de propriétaires fonciers régie par la loi du 21 juin 1865.</p>	<p>« La division ne prend effet que lorsque sont prises les décisions mentionnées aux alinéas précédents. Elle emporte la dissolution du syndicat initial.</p>	<p>—</p> <p><i>(Alinéa sans modification)</i></p>	
<p>.....</p>			

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Art. 29-1.— 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, le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé ou sur requête peut désigner un administrateur provisoire du syndicat. Le président du tribunal de grande instance ne peut être saisi à cette fin que par des copropriétaires représentant ensemble 15 % au moins des voix du syndicat, par le syndic ou par le procureur de la République.</p>	<p>III.- Le deuxième alinéa de l'article 29-1 est ainsi rédigé :</p>	<p>3° (<i>Sans modification</i>)</p>	<p>—</p>

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Le président du tribunal de grande instance charge l'administrateur provisoire de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété. A cette fin, il lui confie tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires, à l'exception de ceux prévus aux a et b de l'article 26, du conseil syndical et, le cas échéant, du syndic. Le conseil syndical et l'assemblée générale, convoqués et présidés par l'administrateur provisoire, et le syndic continuent à exercer ceux des autres pouvoirs qui ne seraient pas compris dans la mission de l'administration provisoire.</p>	<p>« Le président du tribunal de grande instance charge l'administrateur provisoire de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété. A cette fin, il lui confie tous les pouvoirs du syndic dont le mandat cesse de plein droit sans indemnité et tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires, à l'exception de ceux prévus aux a et b de l'article 26, et du conseil syndical. Le conseil syndical et l'assemblée générale, convoqués et présidés par l'administrateur provisoire, continuent à exercer ceux des autres pouvoirs qui ne seraient pas compris dans la mission de l'administrateur provisoire. »</p>	<p>4° (<i>Sans modification</i>)</p>	
<p>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.</p> <p>.....</p>	<p>IV.- La dernière phrase du dernier alinéa de l'article 29-1 est complétée par les mots : « à la demande de l'administrateur provisoire, d'un ou plusieurs copropriétaires, du procureur de la République ou d'office. »</p>	<p>5° (<i>Alinéa sans modification</i>)</p>	
	<p>V.- L'article 29-4 est ainsi rédigé :</p>		

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Art. 29-4.— Les dispositions de la loi n° 84-148 du 1^{er} mars 1984 relative à la prévention et au règlement amiable des difficultés des entreprises et de la loi n° 85-98 du 25 janvier 1985 relative au redressement et à la liquidation judiciaires des entreprises ne sont pas applicables aux syndicats de copropriétaires.</p> <p>.....</p> <p>.</p>	<p>—</p> <p>« Art. 29-4.- Sur pré-rapport de l'administrateur provisoire précisant les conditions matérielles, juridiques et financières de la division en application des paragraphes I et II de l'article 28, le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé charge celui-ci de prendre les mesures nécessaires au retrait d'un ou de plusieurs bâtiments de la copropriété initiale pour constituer une propriété ou copropriété séparée. A cet fin, il lui confie tout ou partie des pouvoirs des assemblées prévus à l'article 28.</p>	<p>—</p> <p>« Art. 29-4.- Sur ...</p> <p>... en application des I et II de l'article 28, le président ...</p> <p>... article 28. Sur le rapport de l'administrateur provisoire, il prononce le retrait et la constitution d'une propriété ou d'une copropriété séparée.</p>	<p>—</p>
	<p>« Pour chaque syndicat des copropriétaires né de la scission, le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé charge l'administrateur provisoire de convoquer l'assemblée générale en vue de la désignation d'un syndic. »</p>	<p>(Alinéa sans modification)</p>	
	<p>VI.- Après l'article 29-4, il est inséré un article 29-5 ainsi rédigé :</p>	<p>6° (Sans modification)</p>	

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	<p>« Art. 29-5.- L'ordonnance de nomination de l'administrateur provisoire ainsi que les pré-rapports et rapports établis par celui-ci sont portés à la connaissance du procureur de la République et des copropriétaires selon les formalités fixées par un décret en Conseil d'Etat. Le procureur de la République transmet copie de ladite nomination au préfet et au maire de la commune dans laquelle sont situés les immeubles ou ensembles immobiliers concernés et il leur transmet, à leur demande, copie desdits rapports et pré-rapports. » ;</p> <p>VII.- L'article 29-4, dans sa rédaction issue de la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat, devient l'article 29-6.</p>	<p>7° (<i>Sans modification</i>)</p> <p>8° (nouveau) .- Avant le dernier alinéa de l'article 25, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :</p> <p>« n) L'adoption ou l'abandon du mode de gestion du syndicat coopératif tel que défini à l'article 14-1. » ;</p> <p>9° (nouveau) .- L'article 29 est complété par six alinéas ainsi rédigés :</p>	—

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	—	<p data-bbox="804 533 1129 1066">« Les unions de syndicats de copropriétaires visées au premier alinéa sont des groupements dont l'objet est d'assurer la création, la gestion et l'entretien d'équipements communs à plusieurs syndicats, ainsi que la satisfactions d'intérêts communs auxdits syndicats. Elles peuvent recevoir l'adhésion de sociétés immobilières et de tout copropriétaires dont les immeubles sont contigus ou voisins de ceux de ses membres.</p> <p data-bbox="804 1106 1129 1415">« Les unions de syndicats visées aux premier et deuxième alinéas peuvent être propriétaires des biens nécessaires à leur objet. Les statuts de l'union déterminent les conditions de son fonctionnement sous réserves des dispositions du présent article.</p> <p data-bbox="804 1456 1129 1800">« L'adhésion à une union du premier alinéa est décidée par l'assemblée générale de chaque syndicat, à la majorité fixée par l'article 26. Toutefois, lorsqu'une union est créée en conséquence de l'application de l'article 28, la décision est prise à la majorité de l'article 24.</p>	—

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	—	« L'adhésion ou la démission à une union du deuxième alinéa est décidée par l'assemblée générale de chaque syndicat, à la majorité fixée par l'article 24.	—
		« L'assemblée générale de l'union est constituée par les syndics des syndicats, les représentants légaux des sociétés ou ceux des copropriétaires qui ont adhéré à l'union. Dans les unions du premier alinéa, il est institué un conseil de gestion chargé d'assister le président de l'union et de contrôler sa gestion. Ce conseil de gestion est composé du président du conseil syndical de chaque syndicat ou de son représentant.	
		« L'exécution des décisions de l'assemblée générale est confiée au président de l'union. »	
Code de la construction et de l'habitation			
.....			
Art. L. 421-1.- Les offices publics d'aménagement et de construction sont des établissements publics à caractère industriel et commercial.			

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p data-bbox="261 488 304 495">—</p> <p data-bbox="197 533 397 562">Ils ont pour objet :</p> <ul data-bbox="121 600 440 1742" style="list-style-type: none"><li data-bbox="121 600 440 1039">- de réaliser pour leur compte, avec l'accord de la ou des collectivités intéressées, ou pour le compte de tiers, toutes les interventions foncières ou opérations d'aménagement prévues par le code de l'urbanisme, sans que les dispositions de l'article L. 443-14 soient applicables aux cessions de terrains non bâtis rendues nécessaires pour la réalisation de ces opérations ;<li data-bbox="121 1077 440 1294">- de réaliser des opérations répondant aux conditions prévues par les articles L. 351-2 et L. 411-1 et de gérer les immeubles faisant l'objet de ces opérations ;<li data-bbox="121 1332 440 1742">- de gérer les immeubles à usage principal d'habitation appartenant à des organismes relevant des deux premiers secteurs locatifs définis par l'article 37 de la loi n° 82-526 du 22 juin 1982 ou à des organismes sans but lucratif, ainsi que les immeubles réalisés par l'ensemble de ces organismes en vue de l'accession à la propriété ;	—	—	—

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>- de réaliser, en qualité de prestataire de services, des opérations portant sur tout immeuble à usage principal d'habitation ;</p>	<p>Article 32</p>	<p>Article 32</p>	<p>Article 32</p>
<p>- d'acquérir et donner en location à des organismes agréés par arrêté du représentant de l'Etat dans le département des hôtels, meublés ou non, destinés à l'hébergement temporaire des personnes en difficulté.</p>	<p>I.- Le cinquième tiret du quatrième alinéa de l'article L. 421-1 du code de la construction et de l'habitation est complété par la phrase suivante : « Dans ces mêmes copropriétés, lorsqu'elles font l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1 du code de la construction et de l'habitation, ils peuvent, selon des modalités précisées par décret en Conseil d'Etat qui peuvent déroger aux règles applicables aux habitations à loyer modéré, acquérir des lots en vue de leur revente, y effectuer tous travaux et les louer provisoirement. »</p>	<p>I.- Le douzième alinéa de l'article L. 421-1 ...</p> <p>... complété par une phrase ainsi rédigée : « Dans ces ...</p> <p>... acquérir des lots pour les louer, pour une période au moins égale à la période d'amortissement du bien acquis. »</p>	<p>I.- Le douzième</p> <p>..., acquérir des lots <i>en vue de leur revente, y effectuer tous travaux et les louer provisoirement.</i> »</p>
<p>Un décret en Conseil d'Etat précise leurs attributions et détermine les modalités de leur fonctionnement.</p>			

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>A titre subsidiaire, et en qualité de prestataires de services, ils peuvent en outre :</p> <ul style="list-style-type: none">- pour le compte de l'Etat, des collectivités locales ou des établissements publics, réaliser et assurer l'entretien des constructions liées à l'habitat ;- réaliser pour le compte d'autres organismes d'habitations à loyer modéré des prestations de services pour des missions rentrant dans l'objet social et la compétence territoriale desdits organismes et des organismes prestataires ;- avec l'accord du maire de la commune d'implantation et du représentant de l'Etat dans le département, gérer, en qualité d'administrateurs de biens, des logements situés dans des copropriétés connaissant des difficultés importantes de fonctionnement ou être syndics de ces copropriétés.	—	—	—

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>- réaliser des hébergements de loisirs à vocation sociale, en assurant, le cas échéant, l'ensemble des tâches incombant au maître d'ouvrage. Un décret en Conseil d'Etat définit les conditions de financement de ces hébergements et la nature des organismes pour le compte desquels ils sont réalisés.</p>			
<p>Ils peuvent aussi prendre à bail des logements vacants pour les donner en sous-location à des personnes physiques dans les conditions fixées par les articles L. 444-1 et suivants.</p>			
<p>.....</p> <p>Art. L. 422-2.— Les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré ont pour objet de réaliser, dans les conditions fixées par leurs statuts, principalement en vue de la location, les opérations prévues à l'article L. 411-1.</p>			
<p>Elles ont également pour objet :</p>			

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>- de réaliser, dans les conditions fixées par leur statut, toutes les opérations d'aménagement définies par le code de l'urbanisme, soit pour leur compte avec l'accord de la ou des collectivités locales concernées, soit pour le compte de tiers lorsqu'elles ont été agréées à cet effet. Dans le cas où elles interviennent pour le compte de tiers, les dispositions de l'article L 443-14 du présent code ne sont pas applicables aux cessions de terrains non bâtis rendues nécessaires par la réalisation de ces opérations. Lorsqu'elles se voient confier par convention la réalisation d'une opération de restructuration urbaine, celle-ci comprend toutes opérations ou actions ou tous aménagements ou équipements de nature à favoriser une politique de développement social urbain telle que définie à l'article 1^{er} de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville ; dans ce cas, la convention peut inclure des actions d'insertion professionnelle et sociale en faveur des habitants des grands ensembles ou des quartiers d'habitat dégradé mentionnés 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>	—	—	—

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>- de réaliser pour le compte d'autres organismes d'habitations à loyer modéré des prestations de services pour des missions rentrant dans l'objet social et la compétence territoriale desdits organismes et des organismes prestataires ;</p> <p>- d'acquérir et donner en location à des organismes agréés par arrêté du représentant de l'Etat dans le département des hôtels, meublés ou non, destinés à l'hébergement temporaire de personnes en difficulté.</p> <p>Elles peuvent, en outre :</p> <p>- intervenir, dans les conditions fixées par leur statut, comme prestataires de services des sociétés d'économie mixte pour la réalisation d'opérations d'aménagement, lorsqu'elles ont été agréées à cet effet ;</p>	—	—	—

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>- avec l'accord du maire de la commune d'implantation et du représentant de l'Etat dans le département, gérer, en qualité d'administrateurs de biens, des logements situés dans des copropriétés connaissant des difficultés importantes de fonctionnement ou être syndics de ces copropriétés ;</p>	<p>II.- Le deuxième tiret du troisième alinéa de l'article L. 422-2 du code de la construction et de l'habitation et le deuxième alinéa de l'article L. 422-3 du même code sont complétés par la phrase suivante : « Dans ces mêmes copropriétés, lorsqu'elles font l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1 du code de la construction et de l'habitation, elles peuvent, selon des modalités précisées par décret en Conseil d'Etat qui peuvent déroger aux règles applicables aux habitations à loyer modéré, acquérir des lots en vue de leur revente, y effectuer tous travaux et les louer provisoirement. »</p>	<p>II.- Le huitième alinéa de l'article L. 422-2 du code de la construction et de l'habitation et le huitième alinéa de l'article L. 422-3 du même code sont complétés par une phrase ainsi rédigée : « dans ces mêmes ...</p>	<p>II.- Le huitième... ... et le <i>septième</i> alinéa...</p>
<p>- réaliser des hébergements de loisirs à vocation sociale dans les conditions prévues à l'article L. 421-1.</p>		<p>... provisoirement. »</p>	<p>... provisoirement. »</p>
<p>Elles peuvent aussi prendre à bail des logements vacants pour les donner en sous-location à des personnes physiques dans les conditions fixées par les articles L. 444-1 et suivants.</p> <p>.....</p> <p>.</p>			

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Art. L. 422-3.— Les sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré ont pour objet :</p>			
<p>1° D'assister, à titre de prestataires de services, des personnes physiques et des sociétés coopératives de construction, constituées en application du chapitre III du titre Ier du livre II, pour la réalisation et la gestion de programmes de construction en accession à la propriété ;</p>			
<p>2° En vue de l'accession à la propriété, de construire, acquérir, réaliser des travaux, vendre et gérer des immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel ou d'habitation ou destinés à cet usage ;</p>			
<p>3° D'assister, à titre de prestataires de services, des personnes physiques ou morales en vue de la réalisation de tous travaux portant sur des immeubles existants et destinés à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ;</p>			
<p>4° De réaliser des lotissements ;</p>			
<p>5° De réaliser des hébergements de loisir à vocation sociale selon les modalités prévues à l'article L. 421-1 ;</p>			

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Elles peuvent, en outre, avec l'accord du maire de la commune d'implantation et du représentant de l'Etat dans le département, gérer en qualité d'administrateurs de biens des logements situés dans des copropriétés connaissant des difficultés importantes de fonctionnement ou être syndics de ces copropriétés.</p>			
<p>6° D'acquérir et donner en location à des organismes agréés par arrêté du représentant de l'Etat dans le département des hôtels, meublés ou non, destinés à l'hébergement temporaire des personnes en difficulté.</p>			
<p>Elles peuvent réaliser pour le compte d'autres organismes d'habitations à loyer modéré des prestations de services pour des missions rentrant dans l'objet social et la compétence territoriale desdits organismes et des organismes prestataires.</p>			
<p>Toute opération réalisée en application du 2° du présent article doit faire l'objet d'une garantie de financement et d'une garantie d'acquisition des locaux non vendus.</p>			

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>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 comité permanent du Conseil supérieur des habitations à loyer modéré, détermine les modalités de mise en œuvre 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.</p> <p>Elles peuvent aussi prendre à bail des logements vacants pour les donner en sous-location à des personnes physiques dans les conditions fixées par les articles L. 444-1 et suivants.</p> <p>Un décret détermine les modalités d'application du présent article.</p> <p>.....</p>	<p>—</p> <p>III.- Le premier alinéa de l'article L. 615-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :</p>	<p>—</p> <p>III.- (Alinéa sans modification)</p>	<p>—</p> <p>III.- (Sans modification)</p>

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p style="text-align: center;">—</p> <p>Art. L. 615-1.— Le représentant de l'Etat dans le département peut confier à une commission qu'il constitue à cet effet le soin de proposer un plan de sauvegarde visant à restaurer le cadre de vie des occupants d'un groupe d'immeubles bâtis ou d'un ensemble immobilier déterminé, à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel, commercial et d'habitation, situé dans les zones urbaines sensibles définies au 3 de l'article 42 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire ou dans le périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat défini à l'article L. 303-1, limitée à un groupe d'immeubles bâtis en société d'attribution ou en société coopérative de construction donnant vocation à l'attribution d'un lot ou soumis au régime de la copropriété.</p> <p>Le projet de plan est soumis à l'avis du maire de la commune et à l'approbation du représentant de l'Etat dans le département.</p>	<p>« Le préfet peut, à son initiative ou sur proposition du maire de la commune concernée, confier à une commission qu'il constitue à cet effet le soin de proposer un plan de sauvegarde visant à restaurer le cadre de vie des occupants d'un groupe d'immeubles bâtis ou d'un ensemble immobilier déterminé, à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel, commercial et d'habitation, soumis au régime de la copropriété ou d'un groupe d'immeubles bâtis en société d'attribution ou en société coopérative de construction donnant vocation à l'attribution d'un lot. »</p>	<p>« Le préfet...</p> <p>... commune concernée, d'associations d'habitants, d'associations de propriétaires ou copropriétaires, d'associations de riverains, confier à une commission qu'il ... des occupants et usagers d'un groupe d'immeubles...</p> <p>... l'attribution d'un lot. »</p>	<p style="text-align: center;">—</p>

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Les dispositions de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas aux immeubles appartenant en totalité aux organismes d'habitation à loyer modéré mentionnés à l'article L. 411-2.</p>	<p>—</p> <p>IV.- Dans la première phrase du premier alinéa de l'article L. 615-2 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « dans un délai de deux ans » sont remplacés par les mots : « dans un délai de cinq ans ».</p>	<p>—</p> <p>IV.- (<i>Sans modification</i>)</p>	<p>—</p> <p>IV.- (<i>Sans modification</i>)</p>
<p>Art. L. 615-2.— Le plan de sauvegarde fixe les mesures nécessaires pour, dans un délai de deux ans, sur la base des engagements souscrits par les collectivités publiques, les organismes publics ou les personnes privées concernées :</p>	<p>- clarifier et simplifier les règles de structure et d'administration du groupe d'immeubles bâtis ou de l'ensemble immobilier ;</p>		
<p>- clarifier et adapter le statut de biens et équipements collectifs à usage public ;</p>	<p>- réaliser des travaux de conservation de l'immeuble ou tendant à la réduction des charges de fonctionnement ;</p>		
<p>- assurer l'information et la formation des occupants de l'immeuble pour restaurer les relations sociales ;</p>			

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>— organiser la mise en place de mesures d'accompagnement.</p> <p>Il précise l'échéancier de ces mesures ainsi que les conditions de leur financement.</p> <p>.....</p> <p>Loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement</p> <p>.....</p>	—	—	—

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Art. 6.— Le plan départemental institue un fonds de solidarité pour le logement destiné à accorder des aides financières sous forme de cautions, prêts, garanties et subventions à des personnes remplissant les conditions de l'article 1^{er} qui entrent dans un logement locatif ou qui, étant locataires ou sous-locataires, se trouvent dans l'impossibilité d'assumer leurs obligations relatives au paiement du loyer et des charges. Le plan définit les critères d'éligibilité aux aides du fonds et précise ses conditions d'intervention, en veillant au respect des priorités définies à l'article 4. Ces critères ne peuvent reposer sur d'autres éléments que le niveau de ressources des personnes et l'importance et la nature des difficultés qu'elles rencontrent.</p>	Article 33	Article 33	Article 33
<p>Les aides accordées par le fonds pour l'accès au logement ne peuvent être soumises à aucune condition de résidence préalable dans le département.</p>			

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Le plan départemental prévoit en particulier les conditions générales dans lesquelles une garantie de paiement des loyers peut être accordée aux personnes ou familles résidant dans une zone urbaine sensible définie 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>Le quatrième et le cinquième alinéas de l'article 6 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement sont remplacés par les dispositions suivantes :</p>	<p>Les quatrième à septième alinéas de l'article 6 ...</p> <p>... remplacés par deux alinéas ainsi rédigés :</p>	<p>(Sans modification)</p>
<p>Le fonds de solidarité peut également accorder des aides à des personnes propriétaires occupants au sens du second alinéa de l'article L. 615-4-1 du code de la construction et de l'habitation, qui remplissent les conditions de l'article 1^{er} de la présente loi et se trouvent dans l'impossibilité d'assumer leurs obligations relatives au paiement de leurs charges collectives ou au remboursement d'emprunts contractés pour l'acquisition du logement dont ils ont la propriété ou la jouissance, si celui-ci est situé dans le périmètre :</p>	<p>« Le fonds de solidarité est également destiné à accorder des aides à des personnes propriétaires occupantes au sens du second alinéa de l'article L. 615-4-1 du code de la construction et de l'habitation, qui remplissent les conditions de l'article 1^{er} de la présente loi et se trouvent dans l'impossibilité d'assumer leurs obligations relatives au paiement de leurs charges collectives, si le logement dont ils ont la propriété ou la jouissance est situé dans un groupe d'immeubles bâtis ou un ensemble immobilier faisant l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1 du code de la construction et de l'habitation.</p>	<p>(Alinéa sans modification)</p>	

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>soit d'une zone urbaine sensible mentionnée 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>« Le fonds de solidarité logement peut, en outre, accorder des aides à ces mêmes propriétaires occupants qui se trouvent dans l'impossibilité d'assumer leurs obligations relatives au remboursement d'emprunts contractés pour l'acquisition de leur logement. »</p>	<p>—</p> <p><i>(Alinéa sans modification)</i></p>	<p>—</p>
<p>soit d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat définie à l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation, limitée à un groupe d'immeubles bâtis en société d'attribution ou en société coopérative de construction donnant vocation à l'attribution d'un lot ou soumis au régime de la copropriété.</p>			
<p>Que l'aide ait été accordée sous forme de cautions, prêts, garanties ou subventions, son remboursement est immédiatement exigible, comme en matière de contributions directes, en cas de mutation de lot de copropriété ou de cession de parts ou d'actions de sociétés intervenant dans les dix ans suivant l'obtention de l'aide.</p>			

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Le fonds de solidarité prend en charge des mesures d'accompagnement social individuelles ou collectives lorsqu'elles sont nécessaires à l'installation ou au maintien dans un logement des personnes et des familles bénéficiant du plan départemental, qu'elles soient locataires, sous-locataires, propriétaires de leur logement ou à la recherche d'un logement. Il peut aussi accorder une garantie financière aux associations qui mettent un logement à la disposition des personnes défavorisées mentionnées à l'article 1^{er} ou qui leur accordent une garantie.</p>			
<p>Ces aides peuvent être accordées soit directement aux bénéficiaires, soit par l'intermédiaire de fonds locaux de solidarité pour le logement ou d'associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement de personnes défavorisées.</p>			
<p>Le plan définit les modalités de fonctionnement et de gestion du fonds de solidarité pour le logement et notamment les modalités de sa saisine. Toute demande d'aide doit faire l'objet d'une instruction. Toute notification de refus doit être motivée.</p>			

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Les instances locales mentionnées à l'article 4 peuvent assurer la mise en œuvre des actions engagées par le fonds de solidarité.</p>	—	—	—
<p>Les mesures d'accompagnement social donnent lieu à l'établissement de conventions conclues par l'Etat et le département avec les organismes ou associations qui les exécutent. Les organismes d'habitations à loyer modéré visés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation peuvent être partie à ces conventions. Ces conventions prévoient les conditions d'évaluation des mesures d'accompagnement social lié au logement et les modalités selon lesquelles le bailleur dans le patrimoine duquel des locataires ont bénéficié de ces mesures est associé à cette évaluation.</p>			
<p>Un décret détermine le montant maximum des frais de fonctionnement du fonds de solidarité.</p>			
<p>.....</p> <p>Code général des impôts</p> <p>.....</p>	<p>Article 34</p>	<p>Article 34</p>	<p>Article 34</p>
	<p>L'article 749 A du code général des impôts est ainsi modifié :</p>	<p>L'article 749 A du code général des impôts est ainsi rédigé :</p>	<p><i>(Sans modification)</i></p>

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Art. 749 A.—Dans les zones franches urbaines mentionnées au I quater de l'article 1466 A, sont exonérés du droit d'enregistrement ou de la taxe de publicité foncière prévu à l'article 746 les partages d'immeubles bâtis, de groupes d'immeubles bâtis ou d'ensembles immobiliers soumis à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et la redistribution des parties communes qui leur est consécutive.</p> <p>.....</p>	<p>—</p> <p>« Art. 749 A.- Sont exonérés du droit d'enregistrement ou de la taxe de publicité foncière prévus à l'article 746 les partages d'immeubles bâtis, de groupe d'immeubles bâtis ou d'ensembles immobiliers soumis à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, et la redistribution des parties communes qui leur est consécutive. »</p>	<p>—</p> <p><i>(Alinéa sans modification)</i></p>	<p>—</p>
		<p>Article 34 bis (nouveau)</p>	<p>Article 34 bis</p>
		<p>I. - Le premier alinéa du I de l'article 44 octies du code général des impôts est complété par une phrase ainsi rédigée :</p>	<p><i>(Sans modification)</i></p>
		<p>« La date de délimitation des zones franches urbaines visée au présent article est réputée correspondre, dans tous les cas, au 1^{er} janvier 1997 ».</p>	
		<p>II. - Le V de l'article 12 de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville est ainsi rédigé :</p>	

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	—	<p data-bbox="802 533 1129 1294">« V - L'exonération prévue au I est applicable pendant une période de cinq ans à compter du 1^{er} janvier 1997 pour les salariés visés au IV ou, dans les cas visés aux III et III bis, à compter de la date de l'implantation ou de la création si elle intervient au cours de cette période. Toutefois, en cas d'embauche, au cours de cette période, de salariés qui n'étaient pas déjà employés au 1^{er} janvier 1997 dans les conditions fixées au IV, l'exonération est applicable, pour ces salariés, pendant une période de cinq ans à compter de la date d'effet du contrat de travail. »</p>	—

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	—	<p>III. - Dans le I de l'article 14 de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 précité, les mots « de la limitation de la zone franche urbaine ou à compter du début de la première activité non salariée dans la zone franche urbaine s'il intervient dans les cinq années suivant cette délimitation » sont remplacés par les mots « du 1^{er} janvier 1997 ou à compter du début de la première année d'activité non salariée dans la zone franche urbaine s'il intervient au cours de cette durée de cinq ans ».</p>	—
		Article 34 ter (nouveau)	Article 34 ter
		<p>I. - Dans le dernier alinéa du I quater de l'article 1466 A du code général des impôts, les mots : « aux I bis ou I ter du présent article » sont remplacés par les mots : « aux I bis, I ter ou I quater du présent article.</p>	<i>(Sans modification)</i>
		<p>II. - L'article 12 de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville est ainsi modifié :</p>	
		<p>1° Le III est complété par un alinéa ainsi rédigé :</p>	

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	—	<p data-bbox="804 533 1126 972">« Sans préjudice de l'application de l'alinéa précédent et du III bis du présent article lorsque le salarié a été employé dans la même entreprise dans les douze mois précédant son emploi dans une zone franche urbaine, le taux de l'exonération mentionnée au I du présent article est fixé à 50 % du montant des cotisations, versements et contributions précités. » ;</p> <p data-bbox="842 1010 1094 1099">2° Après le III est inséré un III bis ainsi rédigé :</p> <p data-bbox="804 1137 1126 1962">« III bis - Lorsqu'une entreprise ayant bénéficié de l'exonération prévue au I s'implante dans une autre zone franche urbaine, le droit à l'exonération cesse d'être applicable aux gains et rémunérations versées aux salariés dont l'emploi est transféré dans la nouvelle zone franche urbaine à compter de la date d'effet du transfert. L'exonération est applicable aux gains et rémunérations des salariés embauchés dans la nouvelle zone franche urbaine qui ont pour effet d'accroître l'effectif de l'entreprise au-delà de l'effectif employé dans la ou les précédentes zones franches urbaines à la date de l'implantation dans la nouvelle zone franche urbaine » ;</p>	—

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	—	<p data-bbox="804 533 1126 591">3°) Le IV est complété par un alinéa ainsi rédigé :</p> <p data-bbox="804 629 1126 846">L'exonération n'est pas applicable aux embauches effectuées dans les douze mois suivant la date à laquelle l'employeur a procédé à un licenciement » ;</p> <p data-bbox="804 884 1126 943">4°) Le VI est complété par un alinéa ainsi rédigé :</p> <p data-bbox="804 981 1126 1868">Pour bénéficier de l'exonération prévue au I, l'employeur doit adresser à l'autorité administrative désignée par décret et à l'organisme de recouvrement des cotisations une déclaration des mouvements de main d'œuvre intervenus au cours de l'année précédente, ainsi que de chaque embauche. A défaut de réception de la déclaration dans les délais fixés par décret, le droit à l'exonération n'est pas applicable au titre des gains et rémunérations versées pendant la période comprise selon les cas, entre le 1^{er} janvier de l'année ou la date de l'embauche, et l'envoi de la déclaration ; cette période étant imputée sur la période de cinq ans mentionnée au V du présent article. »</p>	—

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	—	<p data-bbox="804 533 1118 651">III - L'article 13 de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 précitée est ainsi modifié :</p> <p data-bbox="804 689 1107 1003">1°) Au deuxième alinéa, après les mots : « employés dans les conditions fixées au IV de l'article 12 », sont insérés les mots : « dont l'horaire prévu au contrat est au moins égal à une durée minimale fixée par décret » ;</p> <p data-bbox="804 1041 1107 1355">2°) Au troisième alinéa, après les mots : « employés dans les conditions fixées au IV de l'article 12 », sont insérés les mots : « dont l'horaire prévu au contrat est au moins égal à une durée minimale fixée par décret » ;</p> <p data-bbox="804 1393 1118 1547">IV - Le I de l'article 14 de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 précitée est complétée par une phrase ainsi rédigée :</p> <p data-bbox="804 1585 1118 1832">« En cas de poursuite de tout ou partie de l'activité dans une autre zone franche, l'exonération cesse d'être applicable à la partie de l'activité transférée dans cette autre zone franche urbaine. »</p> <p data-bbox="804 1870 1118 1899">Article 34 quater (nouveau)</p>	—
			Article 34 quater

(1) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	—	— Tout organisme prestataire en distribution d'eau d'un immeuble collectif, quel que soit son statut, est tenu de procéder à l'individualisation des contrats de fourniture d'eau, dès lors que le conseil d'administration de l'organisme d'habitations à loyer modéré, le conseil d'administration de la société civile immobilière ou le syndicat de copropriété gestionnaire de l'immeuble considéré en fait la demande	— <i>(Sans modification)</i>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	—	—	—
	TITRE III	TITRE III	TITRE III
	METTRE EN OEUVRE UNE POLITIQUE DE DÉPLACEMENTS AU SERVICE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE	METTRE EN OEUVRE UNE POLITIQUE DE DÉPLACEMENTS AU SERVICE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE	METTRE EN OEUVRE UNE POLITIQUE DE DÉPLACEMENTS AU SERVICE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE
	Section 1	Section 1	Section 1
	Dispositions relatives au plan de déplacements urbains	Dispositions relatives au plan de déplacements urbains	Dispositions relatives au plan de déplacements urbains
	Article 35	Article 35	Article 35
Loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs	L'article 28 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs est ainsi modifié :	I.- <i>(Alinéa sans modification)</i>	<i>(Sans modification)</i>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>Art. 28.— Le plan de déplacements urbains définit les principes de l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement, dans le périmètre de transports urbains. Il doit être compatible avec les orientations des schémas directeurs et des schémas de secteur, des directives territoriales d'aménagement définies par le code de l'urbanisme, ainsi qu'avec le plan régional pour la qualité de l'air s'il existe. Il couvre l'ensemble du territoire compris à l'intérieur du périmètre. Il vise à assurer un équilibre durable entre les besoins en matière de mobilité et de facilité d'accès, d'une part, et la protection de l'environnement et de la santé, d'autre part. Il a comme objectif un usage coordonné de tous les modes de déplacements, notamment par une affectation appropriée de la voirie, ainsi que la promotion des modes les moins polluants et les moins consommateurs d'énergie. Il précise les mesures d'aménagement et d'exploitation à mettre en œuvre. Il est accompagné d'une étude des modalités de son financement et de la couverture des coûts d'exploitation des mesures qu'il contient.</p>	<p>I.- Au premier alinéa, les mots : « schémas directeurs » sont remplacés par les mots : « schémas de cohérence territoriale ».</p>	<p>1° (<i>Sans modification</i>)</p> <p>1° bis (nouveau) – Dans l'avant-dernière phrase du premier alinéa, après les mots « mesures d'aménagement et d'exploitation à mettre en œuvre », sont insérés les mots : « afin de renforcer la cohésion sociale et urbaine ».</p> <p>1° ter (nouveau) - L'avant-dernière phrase du premier alinéa est complétée par les mots : « ainsi que le calendrier des décisions et réalisations ».</p>	

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>Dans un délai de deux ans à compter de la publication de la loi n° 96-1236 du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie, l'élaboration d'un plan de déplacements urbains est obligatoire, dans les périmètres de transports urbains inclus dans les agglomérations de plus de 100 000 habitants définies au huitième alinéa de l'article 3 de la loi n° 96-1236 du 30 décembre 1996 précitée ou recoupant celles-ci.</p>	<p>II.- Il est ajouté, entre le premier et le second alinéas, un alinéa ainsi rédigé :</p> <p>« Lorsqu'un schéma directeur ou un schéma de secteur a été approuvé avant la date d'entrée en vigueur de la loi n° du relative à la solidarité et au renouvellement urbains, l'obligation de compatibilité prévue au premier alinéa ci-dessus n'est applicable qu'à compter de la première révision du schéma postérieure à cette date. »</p>	<p>2° - Il est inséré, après le premier alinéa, un alinéa ainsi rédigé :</p> <p>(Alinéa sans modification)</p>	

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>Art. 28-3.- Dans la région d'Ile-de-France, le plan de déplacements urbains est élaboré ou révisé à l'initiative de l'Etat. Ses prescriptions doivent être compatibles avec les orientations du schéma directeur de la région d'Ile-de-France prévu par l'article L 141-1 du code de l'urbanisme.</p>		<p>II (nouveau).— Le premier alinéa de l'article 28-3 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 précitée est complété par une phrase ainsi rédigée :</p>	
<p>Loi n° 75-534 du 30 juin 1975 d'orientation en faveur des personnes handicapées</p> <p>.....</p> <p>..</p>		<p>« L'obligation de compatibilité avec les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur prévus à l'article 28 ne lui est pas applicable. »</p>	
		Article 35 bis (nouveau)	Article 35 bis

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>Art. 52.- Afin de faciliter les déplacements des handicapés, des dispositions sont prises par voie réglementaire pour adapter les services de transport collectif ou pour aménager progressivement les normes de construction des véhicules de transport collectif, ainsi que les conditions d'accès à ces véhicules ou encore pour faciliter la création et le fonctionnement de services de transport spécialisés pour les handicapés ou, à défaut, l'utilisation des véhicules individuels.</p> <p>Loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs</p>		<p>Dans le premier alinéa de l'article 52 de la loi n° 75-534 du 30 juin 1975 d'orientation en faveur des personnes handicapées, après les mots : « des véhicules individuels », sont insérés les mots : « ainsi que leur stationnement ».</p>	<p>(<i>Sans modification</i>)</p>
<p>Art. 28-1.- Les orientations du plan de déplacements urbains portent sur :</p>	<p>Article 36</p> <p>L'article 28-1 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs, est ainsi modifié :</p> <p>I.- Les mots : « Les orientations du plan de déplacements urbains portent sur : » sont remplacés par les mots : « Les plans de déplacements urbains portent sur : ».</p>	<p>Article 36</p> <p>L'article 28-1 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 précitée, est ainsi modifié :</p> <p>1° (<i>Sans modification</i>)</p>	<p>Article 36</p> <p>(<i>Alinéa sans modification</i>)</p> <p>1° (<i>Sans modification</i>)</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>1° La diminution du trafic automobile ;</p> <p>2° Le développement des transports collectifs et des moyens de déplacement économes et les moins polluants, notamment l'usage de la bicyclette et la marche à pied ;</p> <p>3° L'aménagement et l'exploitation du réseau principal de voirie d'agglomération, afin de rendre plus efficace son usage, notamment en l'affectant aux différents modes de transport et en favorisant la mise en œuvre d'actions d'information sur la circulation ;</p>		<p>1° bis. (nouveau) – Il est ajouté, avant le 1°, un 1° A ainsi rédigé :</p> <p>« 1° A.– L'amélioration de la sécurité de tous les déplacements notamment en définissant un partage modal équilibré de la voirie pour chacune des différentes catégories d'usagers et en mettant en place un observatoire des accidents impliquant au moins un piéton ou un cycliste ; »</p> <p>1° ter (nouveau) Au 3°, après les mots : « voirie d'agglomération, », sont insérés les mots : « y compris les infrastructures routières nationales et départementales, » ;</p>	<p>1°bis (Sans modification)</p> <p>1° ter (Sans modification)</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>4° L'organisation du stationnement sur le domaine public, sur voirie et souterrain, notamment la classification des voies selon les catégories d'usagers admis à y faire stationner leur véhicule, et les conditions de sa tarification, selon les différentes catégories de véhicules et d'utilisateurs, en privilégiant les véhicules peu polluants ;</p>	<p>II.- Le 4° est ainsi rédigé :</p> <p>« 4° L'organisation du stationnement sur voirie et dans les parcs publics de stationnement, et notamment les zones dans lesquelles la durée maximale de stationnement doit être réglementée, les zones de stationnement payant, la politique de tarification à établir, en relation avec la politique de l'usage de la voirie, en matière de stationnement sur voirie et en matière de parcs publics, les modalités particulières de stationnement des véhicules de transport public, des taxis et des véhicules de livraison de marchandises, les mesures spécifiques susceptibles d'être prises pour certaines catégories d'usagers, et notamment les résidents. »</p>	<p>2° (Alinéa sans modification)</p> <p>« 4° L'organisation... stationnement payant, les emplacements réservés aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, en application de l'article 52 de la loi n° 75-534 du 30 juin 1975 d'orientation en faveur des personnes handicapées, la politique de tarification... »</p> <p>...parcs publics, la localisation des parcs de rabattement à proximité des gares ou aux entrées de villes, les modalités particulières de stationnement et d'arrêt des véhicules de transport public, des taxis et des véhicules de livraison de marchandises, les mesures spécifiques susceptibles d'être prises pour certaines catégories d'usagers, et tendant notamment à favoriser le stationnement des résidents, en privilégiant les véhicules peu polluants ; »</p>	<p>2° (Alinéa sans modification)</p> <p>« 4° L'organisation... »</p> <p>...réduite, la politique...</p> <p>...résidents</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>5° Le transport et la livraison des marchandises de façon à en réduire les impacts sur la circulation et l'environnement ;</p>	<p>III.- Au 5°, après les mots : « livraison des marchandises », les mots : « de façon à en réduire les impacts sur la circulation et l'environnement » sont remplacés par les mots : « en vue d'améliorer les conditions d'approvisionnement de l'agglomération pour y maintenir des activités commerciales et de production tout en réduisant les impacts sur la circulation et l'environnement. Il prévoit notamment la construction et l'aménagement de petites plate-formes de chargement et de déchargement de marchandises à proximité des aires commerciales ».</p>	<p>3° Après les mots : « livraison des marchandises », la fin du 5° est ainsi rédigée :</p> <p>« tout en rationalisant les conditions d'approvisionnement de l'agglomération afin de maintenir les activités commerciales et artisanales. Il prévoit la mise en cohérence des horaires de livraison et des poids et dimensions des véhicules de livraison au sein du périmètre des transports urbains. Il prend en compte les besoins en surfaces nécessaires au bon fonctionnement des livraisons afin notamment de limiter la congestion des voies et aires de stationnements. Il propose une réponse adaptée à l'utilisation des infrastructures logistiques existantes, notamment celles situées sur les voies de pénétration autres que routières et précise la localisation des futures, dans une perspective d'offre multimodale ; »</p>	<p>3° (<i>Alinéa sans modification</i>)</p> <p>"tout..</p> <p>...localisation des <i>infrastructures à venir</i>, dans une perspective d'offre multimodale ; »</p>
<p>6° L'encouragement pour les entreprises et les collectivités publiques à favoriser le transport de leur personnel, notamment par l'utilisation des transports en commun et du covoiturage.</p>	<p>IV.- Il est ajouté à la fin de l'article un 7° ainsi rédigé :</p>	<p>3° bis (nouveau) - Au 6°, après les mots : « collectivités publiques », sont insérés les mots : « à établir un plan de mobilité et » ;</p> <p>IV Supprimé</p>	<p>3° bis (<i>Sans modification</i>)</p> <p>IV Suppression maintenue</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>.....</p> <p>Loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat</p> <p>.....</p> <p>..</p>	<p>« 7° L'amélioration de la sécurité pour tous les déplacements notamment en définissant un partage équilibré de la voirie pour les différentes catégories d'usagers. »</p>	<p>5° (nouveau) – Il est ajouté un 7° ainsi rédigé :</p> <p>« 7° La mise en place d'une tarification et d'une billettique intégrées pour l'ensemble des déplacements, incluant le stationnement en périphérie, favorisant l'utilisation des transports collectifs par les familles et les groupes. »</p>	<p>5° (<i>Sans modification</i>)</p>
		Article 36 bis (nouveau)	Article 36 bis

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Art. 28.- Il est créé une commission départementale d'équipement commercial. La commission statue sur les demandes d'autorisation qui lui sont présentées en vertu des dispositions des articles 29 et 29-1 ci-après.</p> <p>Dans le cadre des principes définis aux articles 1er et 4 ci-dessus, la commission statue en prenant en considération :</p> <ul style="list-style-type: none">- l'offre et la demande globales pour chaque secteur d'activité dans la zone de chalandise concernée ;	Article 37	<p>—</p> <p>Après le troisième alinéa de l'article 28 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, sont insérés trois alinéas ainsi rédigés :</p> <p>« – l'impact global du projet sur les flux de voitures particulières et de véhicules de livraisons ;</p> <p>« – la qualité de la desserte en transport public ou avec des modes alternatifs ;</p> <p>« – les capacités d'accueil pour le chargement et le déchargement des marchandises ; ».</p>	<p>—</p> <p><i>(Sans modification)</i></p>
<p>Loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs</p> <p>.....</p> <p>..</p>		Article 37	Article 37

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	<p>Après l'article 28-1 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs, sont insérés les articles suivants :</p> <p>« Art. 28-1-1.- Les actes pris au titre du pouvoir de police du stationnement ainsi que les actes relatifs à la gestion du domaine public routier doivent être rendus compatibles avec les dispositions prévues au 4° de l'article 28-1 dans un délai prévu par le plan de déplacements urbains.</p> <p>« Ces actes peuvent néanmoins prescrire des obligations plus contraignantes en matière de stationnement sur voirie, notamment pour des motifs de sécurité publique ou en considération d'événements ou de travaux présentant un caractère temporaire.</p>	<p>Après l'article 28-1 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 précitée, sont insérés les articles 28-1-1 et 28-1-2 ainsi rédigés :</p> <p>« Art. 28-1-1.- Les actes pris au titre...</p> <p>... dans les délais prévus par le plan de déplacements urbains.</p>	<p>(Alinéa sans modification)</p> <p>« Art. 28-1-1.- (Sans modification)</p>
		<p>(Alinéa sans modification)</p>	

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	<p>« Art. 28-1-2.- Le plan de déplacements urbains délimite les périmètres à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées par les plans locaux d'urbanisme et les plans de sauvegarde et de mise en valeur en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux. Il précise en outre, en fonction notamment de la desserte en transports publics réguliers, les limites des obligations imposées par les plans locaux d'urbanisme et les plans de sauvegarde et de mise en valeur en matière de réalisation d'aires de stationnement.</p>	<p>« Art. 28-1-2.- Le plan... ... d'immeubles de bureaux, ou à l'intérieur desquels les documents d'urbanisme fixent un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à usage autre que l'habitation. Il précise <i>en outre</i>, en fonction notamment de la desserte en transports publics réguliers, et le cas échéant en tenant compte de la destination des bâtiments, les limites des obligations imposées par les plans locaux d'urbanisme et les plans de sauvegarde et de mise en valeur en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés et les minima des obligations de stationnement pour les véhicules non motorisés.</p>	<p>« Art. 28-1-2.- Le plan... ...Il précise, en fonction... ...motorisés.</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Art. 28-2.- Le plan de déplacements urbains est élaboré ou révisé à l'initiative de l'autorité compétente pour l'organisation des transports urbains sur le territoire qu'il couvre. Les services de l'Etat sont associés à son élaboration. Les représentants des professions et des usagers des transports, les chambres de commerce et d'industrie et les associations agréées de protection de l'environnement sont consultés à leur demande sur le projet de plan.</p> <p>Le projet de plan est arrêté par délibération de l'autorité organisatrice puis, sous un délai de trois mois, soumis pour avis aux conseils municipaux, généraux et régionaux intéressés ainsi qu'aux préfets. L'avis qui n'est pas donné dans un délai de trois mois après transmission du projet de plan est réputé favorable. Le projet, auquel sont annexés les avis des personnes publiques consultées, est ensuite soumis à enquête publique dans les conditions prévues par la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.</p>		<p>—</p> <p>Article 37 bis (nouveau)</p> <p>Dans la dernière phrase du deuxième alinéa de l'article 28-2 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 précitée, après les mots : « est ensuite soumis », sont insérés les mots : « par <i>le représentant de</i> l'autorité organisatrice de transport ».</p>	<p>—</p> <p>Article 37 bis</p> <p>Dans ...</p> <p>... mots : « par l'autorité organisatrice de transport ».</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>Eventuellement modifié pour tenir compte des résultats de l'enquête, le plan est approuvé par l'organe délibérant de l'autorité organisatrice des transports.</p>	<p>Le plan est mis en œuvre par l'autorité compétente pour l'organisation des transports urbains. Les décisions prises par les autorités chargées de la voirie et de la police de la circulation ayant des effets sur les déplacements dans le périmètre de transports urbains doivent être compatibles ou rendues compatibles avec le plan.</p>	<p>Article 37 ter (nouveau)</p>	<p>Article 37 ter</p>
<p>Si, dans un délai de trois ans et demi à compter de la publication de la loi n° 96-1236 du 30 décembre 1996 précitée, le plan n'est pas approuvé, le préfet procède à son élaboration selon les modalités prévues au présent article. Eventuellement modifié pour tenir compte des résultats de l'enquête publique, le plan est approuvé par le préfet après délibération de l'autorité organisatrice des transports. La délibération est réputée prise si elle n'intervient pas dans un délai de trois mois après transmission du projet de plan.</p>	<p>Au terme d'une période de cinq ans, le plan fait l'objet d'une évaluation et est révisé le cas échéant.</p>	<p>Dans la première phrase de l'avant-dernier alinéa de l'article 28-2 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 précitée, les mots : « procède à », sont remplacés par les mots : « peut engager ou poursuivre ».</p>	<p><i>(Sans modification)</i></p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	Article 38 Il est inséré, après l'article 28-2 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs, un article ainsi rédigé : « Art. 28-2-1.- La compétence de l'établissement public mentionné à l'article L. 122-4 du code de l'urbanisme peut, s'il y a lieu, dans les conditions prévues par le code général des collectivités territoriales, être élargie à l'élaboration d'un plan de déplacements urbains couvrant l'ensemble du périmètre de la compétence de cet établissement public, sous réserve que ce périmètre inclue la totalité du ou des périmètres de transport urbain qu'il recoupe. « Lorsque le plan de déplacements urbains est élaboré par l'établissement public mentionné à l'article L. 122-4 du code de l'urbanisme : « - les autorités compétentes en matière de transport urbain sont associées à cette élaboration et le projet de plan leur est soumis pour avis dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 28-2 ;	Article 38 Il est inséré, après l'article 28-2 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 précitée, un article 28-2-1 ainsi rédigé : « Art. 28-2-1.- (<i>Sans modification</i>)	Article 38 <i>(Sans modification)</i>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	<p>« - les mesures d'aménagement et d'exploitation mentionnées à l'avant-dernière phrase du premier alinéa de l'article 28 sont adoptées en accord avec les autorités compétentes pour l'organisation des transports et mises en œuvre par elles ;</p> <p>« - le plan approuvé se substitue le cas échéant aux plans de déplacements urbains antérieurs. »</p>	<p>Article 38 bis (nouveau)</p> <p>Il est inséré, après l'article 28-2 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 précitée, un article 28-2-2 ainsi rédigé :</p> <p>« Art. 28-2-2.- L'élaboration des plans de déplacements urbains non encore approuvés à la date de l'entrée en vigueur de la loi n° du précitée se poursuit suivant les modalités de la présente loi, sans qu'il y ait lieu cependant de renouveler les actes de la procédure d'élaboration qui sont intervenus dans les conditions prévues par la législation en vigueur. »</p>	<p>Article 38 bis</p> <p><i>(Sans modification)</i></p>
Art. 7.—	Article 39	Article 39	Article 39

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>II. - L'Etat et, dans la limite de leurs compétences, les collectivités territoriales ou leurs groupements organisent les transports publics réguliers de personnes. L'exécution du service est assurée soit en régie par une personne publique sous forme d'un service public industriel et commercial, soit par une entreprise ayant passé à cet effet une convention à durée déterminée avec l'autorité compétente. La convention fixe la consistance générale et les conditions de fonctionnement et de financement du service. Elle définit les actions à entreprendre par l'une et par l'autre parties afin de favoriser l'exercice effectif du droit au transport et de promouvoir le transport public de personnes. Elle est résiliée de plein droit en cas de radiation du registre.</p> <p>.....</p>	<p>Au II de l'article 7 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs, après les mots : « organisent les transports publics réguliers de personnes », sont insérés les mots : « et peuvent organiser des services de transports à la demande ».</p>	<p>Au II de l'article 7 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 précitée, après les mots...</p> <p>...demande ».</p>	<p>(Sans modification)</p>
		<p>Article 39 bis (nouveau)</p>	<p>Article 39 bis</p>
		<p>Il est inséré, après l'article 30 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 précitée, un article 30-3 ainsi rédigé :</p>	<p>(Sans modification)</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>Art. 46.— L'adaptation des dispositions des paragraphes II et III de l'article 7 et des chapitres II et III du titre II de la présente loi à la région d'Ile-de-France fera l'objet de dispositions législatives spéciales.</p>	<p>Article 40</p> <p>L'article 46 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs est modifié comme suit :</p>	<p>« Art. 30-3.- En Ile-de-France, à la demande des collectivités territoriales ou de leur établissement public de coopération, le Syndicat des transports d'Ile-de-France peut, par convention, leur confier tout ou partie de l'organisation et de la mise en œuvre d'un réseau de transports régulier ou à la demande. »</p>	<p>Article 40</p> <p>(<i>Sans modification</i>)</p>
<p>Toutefois, les dispositions des articles 28 et 28-1 de la présente loi sont applicables en région Ile-de-France.</p>	<p>I.- Au premier alinéa, les mots : « des chapitres II et III du titre II » sont remplacés par les mots : « des chapitres II, III et III bis du titre II ».</p> <p>II.- Au deuxième alinéa, les mots : « des articles 28 et 28-1 » sont remplacés par les mots : « des articles 27-1, 28, 28-1, 28-1-1 et 28-1-2 ».</p>	<p>1° (<i>Sans modification</i>)</p> <p>2° (<i>Sans modification</i>)</p>	<p>Article 40 bis</p> <p>(<i>Sans modification</i>)</p>
<p>Code général des collectivités territoriales</p> <p>.....</p> <p>..</p>		<p>Article 40 bis (nouveau)</p>	

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Art. L. 2213-3 - Le maire peut, par arrêté motivé :</p> <p>.....</p> <p>..</p> <p>2° Réserver des emplacements sur ces mêmes voies pour faciliter la circulation et le stationnement des transports publics de voyageurs et des taxis.</p>		<p>—</p> <p>Le troisième alinéa (2°) de l'article L. 2213-3 du code général des collectivités territoriales est complété par les mots : « et l'arrêt des véhicules effectuant un chargement ou un déchargement de marchandises ».</p> <p>Article 40 ter (nouveau)</p> <p>Il est inséré, dans le chapitre III du titre III du livre III de la deuxième partie du code général des collectivités territoriales, une section 12 intitulée : « Stationnement payant à durée limitée sur voirie », comprenant un article L. 2333-87 ainsi rédigé :</p>	<p>—</p> <p>Article 40 ter</p> <p><i>(Sans modification)</i></p>

Texte en vigueur

—

Texte du projet de loi

—

**Texte adopté par
l'Assemblée nationale**

—

**Propositions
de la Commission**

—

« Art. L.2333-87. - Sans préjudice de l'application de l'article L. 2512-14, le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du syndicat mixte compétents pour l'organisation des transports urbains, lorsqu'il y est autorisé par ses statuts, peut établir sur des voies qu'il détermine une redevance de stationnement, compatible avec les dispositions du plan de déplacement urbains s'il existe. Dans le cas où le domaine public concerné relève d'une autre collectivité, l'avis conforme de cette dernière est requis hors agglomération.

« La délibération établit les tarifs applicables à chaque zone de stationnement payant.

« Le tarif peut être modulé en fonction de la durée du stationnement. Il peut prévoir également une tranche gratuite pour une durée déterminée. L'acte instituant la redevance peut prévoir une tarification spécifique pour certaines catégories d'usagers et notamment les résidents. »

Article 40 quater (nouveau)

Article 40 quater

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	—	Il est inséré, après l'article 5 de la loi n° 82-684 du 4 août 1982 relative à la participation des employeurs au financement des transports publics urbains, un article 5-1 ainsi rédigé :	<i>(Sans modification)</i>
(voir article 37 ter)	Article 40 quinquies (nouveau)	« Art. 5-1 : En dehors de la zone de compétence de l'autorité organisatrice des transports parisiens, toute personne physique ou morale, publique ou privée, employant un ou plusieurs salariés, peut prendre en charge tout ou partie du prix des titres d'abonnements souscrits par ses salariés pour leurs déplacements au moyen de transports publics de voyageurs entre leur résidence habituelle et leur lieu de travail. »	Article 40 quinquies
		Avant la dernière phrase du premier alinéa de l'article 28-2 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 précitée, il est inséré une phrase ainsi rédigée :	<i>(Alinéa sans modification)</i>
		« Les départements, à la fois en tant qu'autorités organisatrices de transports et en tant que gestionnaires d'un réseau routier, sont associés à l'élaboration des plans de déplacements urbains. »	<i>Les services de l'Etat de même que les départements, au titre de leur qualité d'autorités organisatrices de transport et de gestionnaires d'un réseau routier, sont associés à son élaboration.</i>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	—	—	—
	<p>Section 2</p> <p>Dispositions relatives à la coopération entre autorités organisatrices de transports</p>	<p>Section 2</p> <p>Dispositions relatives à la coopération entre autorités organisatrices de transports</p>	<p>Section 2</p> <p>Dispositions relatives à la coopération entre autorités organisatrices de transports</p>
	Article 41	Article 41	Article 41
	<p>Il est inséré, après l'article 30 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs, un chapitre nouveau ainsi rédigé :</p>	<p>Il est inséré, après l'article 30 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 précitée, un chapitre III bis ainsi rédigé :</p>	<p>(Sans modification)</p>
	« CHAPITRE III bis	<p>(Alinéa <i>sans modification</i>)</p>	
	<p>« De la coopération entre les autorités organisatrices de transport</p>	<p>(Alinéa <i>sans modification</i>)</p>	
	<p>« Art. 30-1.- A l'intérieur d'une aire urbaine comptant au moins 50 000 habitants et dont une ou plusieurs communes centre compte plus de 15 000 habitants, la région et le département peuvent s'associer au sein d'un syndicat mixte de transports, auquel peuvent également adhérer une ou plusieurs autorités compétentes pour l'organisation des transports urbains, afin de coordonner les services qu'ils organisent et de mettre en place un système d'information à l'intention des usagers.</p>	<p>« Art. 30-1.- La région et le département peuvent s'associer au sein d'un syndicat mixte de transport, auquel peuvent également adhérer une ou plusieurs autorités compétentes pour l'organisation des transports urbains, afin de coordonner les services qu'ils organisent, mettre en place un système d'information à l'intention des usagers et rechercher la création d'une tarification coordonnée et de titres de transport uniques ou unifiés.</p>	

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	<p>« Ce syndicat mixte peut organiser, en lieu et place de ses membres, des services publics réguliers ainsi que des services à la demande. Il peut à ce titre assurer, en lieu et place de ses membres, la réalisation et la gestion d'équipements et d'infrastructures de transport.</p>	<p>(Alinéa modification) sans</p>	—
	<p>« Il est régi par les articles L. 5721-2 et suivants du code général des collectivités territoriales. »</p>	<p>(Alinéa modification) sans</p>	<p>Article additionnel après l'article 41</p> <p>Après l'article 30 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982, il est inséré un article 30-2 ainsi rédigé :</p> <p>« En l'absence de syndicat mixte de transport tel que prévu à l'article 30-1, une région ou un département peut passer une convention avec une autorité organisatrice de transports urbains en vue d'assurer la coordination de l'organisation des services de transport qui relèvent de leurs compétences respectives »</p>
	Article 42	Article 42	Article 42

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	<p>Il est inséré, après l'article L. 5722-6 du code général des collectivités territoriales, un article L. 5722-7 ainsi rédigé :</p>	<p>(Alinéa sans modification)</p>	<p>(Sans modification)</p>
	<p>« Art. L. 5722-7.- Le syndicat mixte mentionné à l'article 30-1 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs peut instituer un versement destiné au financement des transports en commun sur la totalité de son périmètre dès lors qu'il organise, en lieu et place de la région et du département, l'ensemble des services publics réguliers s'inscrivant entièrement à l'intérieur de son périmètre. Les conditions d'assujettissement, de recouvrement et de remboursement de ce versement sont identiques à celles prévues par les articles L. 2333-64 et suivants.</p>	<p>« Art. L. 5722-7.- Le syndicat mixte...</p>	
	<p>« Le taux de ce versement ne peut excéder 0,5 %. A l'intérieur d'un périmètre de transport urbain, ce taux est le cas échéant réduit de sorte que le total de ce taux et du taux maximum susceptible d'être institué par l'autorité compétente au titre de l'article L. 2333-67 du présent code n'excède pas le taux maximum qui serait autorisé au titre de ce même article dans un périmètre de transport urbain qui coïnciderait avec le périmètre de compétence du syndicat. »</p>	<p>... peut prélever un versement destiné au financement des transports en commun dans un espace à dominante urbaine d'au moins 50 000 habitants incluant une ou plusieurs communes centre de plus de 15 000 habitants, dès lors que ce syndicat associe au moins la principale autorité compétente pour l'organisation des transports urbains. Les conditions...</p>	
		<p>...suivants.</p>	
		<p>« Le taux...</p>	
		<p>... l'article L. 2333-67 n'excède pas...</p>	
		<p>... coïnciderait avec l'espace à dominante urbaine concerné par le prélèvement du syndicat. »</p>	

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	Article 43 Il est inséré, après l'article 27 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs, un article 27-1 ainsi rédigé :	Article 43 Il est inséré, après l'article 27 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 précitée, un article 27-1 ainsi rédigé :	Article 43 <i>(Sans modification)</i>

Texte en vigueur

Texte du projet de loi

**Texte adopté par
l'Assemblée nationale**

**Propositions
de la Commission**

« Art 27-1.- L'autorité compétente pour l'organisation des transports publics dans les périmètres de transports urbains inclus dans les agglomérations de plus de 100 000 habitants ou recoupant celles-ci, fournit, sous la forme d'un compte « déplacements », les informations concernant les différentes pratiques de mobilité ainsi que leurs coûts pour l'utilisateur et la collectivité. Elle contribue à la mise en place, à l'intention des usagers et des employeurs, d'un système coordonné d'information concernant les différents transports et modes de déplacements, en collaboration avec les autorités compétentes et les entreprises de transports ».

« Art 27-1.-
L'autorité...

...celles-ci, met en place des outils d'aide aux décisions publiques et privées ayant un impact sur les pratiques de mobilité à l'intérieur du périmètre de transports urbains ainsi que pour les déplacements vers ou depuis celui-ci. En particulier elle établit un compte « déplacements » dont l'objet est de faire apparaître pour les différentes pratiques de mobilité dans l'agglomération et dans son aire urbaine les coûts pour l'utilisateur et ceux qui en résultent pour la collectivité ; elle met en place un service d'information multimodale à l'intention des usagers, en concertation avec l'Etat, les collectivités territoriales ou leurs groupements et les entreprises publiques ou privées de transport. Elle met en place un service de conseil en mobilité à l'intention des employeurs et des gestionnaires d'activités générant des flux de déplacements importants. »

Section 3

**Dispositions relatives au
Syndicat des transports
d'Ile-de-France**

Section 3

**Dispositions relatives au
Syndicat des transports
d'Ile-de-France**

Section 3

**Dispositions relatives au
Syndicat des transports
d'Ile-de-France**

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>Ordonnance n° 59-151 du 7 janvier 1959 relative à l'organisation des transports de voyageurs dans la région parisienne</p>	<p>Article 44</p> <p>Dans l'intitulé de l'ordonnance n° 59-151 du 7 janvier 1959 relative à l'organisation des transports de voyageurs dans la région parisienne, les mots : « dans la région parisienne » sont remplacés par les mots : « en Ile-de-France ».</p>	<p>Article 44</p> <p>(Sans modification)</p>	<p>Article 44</p> <p>(Sans modification)</p>
<p>Art. 1^{er}.- Il est constitué entre l'Etat, la ville de Paris, les départements des Hauts-de-Seine, de la Seine Saint-Denis, de l'Essonne, du Val-d'Oise, des Yvelines et de Seine-et-Marne, un syndicat doté de la personnalité morale, chargé de l'organisation des transports en commun des voyageurs dans la région dite « Région des transports parisiens », telle qu'elle est définie par décret.</p>	<p>Article 45</p> <p>L'article 1^{er} de l'ordonnance du 7 janvier 1959 susmentionnée est ainsi modifié :</p> <p>I.- Au premier alinéa :</p> <p>1° Après le mot : « Etat, » sont insérés les mots : « la région d'Ile-de-France, » ;</p> <p>2° Les mots : « de la Seine, de Seine-et-Oise, » sont remplacés par les mots : « des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis, du Val-de-Marne, de l'Essonne, des Yvelines, du Val-d'Oise, » ;</p>	<p>Article 45</p> <p>L'article 1^{er} de l'ordonnance n° 59-151 du 7 janvier 1959 précitée est ainsi modifié :</p> <p>1° (Alinéa sans modification)</p> <p>a) (Sans modification)</p> <p>b) (Sans modification)</p>	<p>Article 45</p> <p>(Sans modification)</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>Dans la région des transports parisiens, le syndicat, en conformité des règles de coordination des transports, fixe les relations à desservir, désigne les exploitants, définit le mode technique d'exécution des services, les conditions générales d'exploitation et les tarifs à appliquer.</p> <p>.....</p>	<p>3° Les mots : « dans la région dite « région des transports parisiens », telle qu'elle est définie par décret » sont remplacés par les mots : « en Ile-de-France » et les mots « dans la région des transports parisiens » sont remplacés par les mots : « en Ile-de-France ».</p>	<p>c) Les mots : « dans la région dite « Région des transports parisiens »,...</p>	
	<p>II.- Au deuxième alinéa, les mots : « les tarifs à appliquer » sont remplacés par les mots : « la politique tarifaire ».</p>	<p>...mots : « en Ile-de-France » ;</p>	
	<p>Article 46</p>	<p>1° bis (nouveau) Aux deuxième et troisième alinéas, les mots : « dans la région des transports parisiens », sont remplacés par les mots : « en Ile-de-France » ;</p>	
	<p>Il est inséré dans l'ordonnance du 7 janvier 1959 susmentionnée un article 1 bis ainsi rédigé :</p>	<p>2° (<i>Sans modification</i>)</p>	
	<p>Article 46</p>	<p>Article 46</p>	<p>Article 46</p>
	<p>Il est inséré dans l'ordonnance du 7 janvier 1959 susmentionnée un article 1^{er}-1 ainsi rédigé :</p>	<p>Il est inséré dans l'ordonnance n° 59-151 du 7 janvier 1959 susmentionnée un article 1^{er}-1 ainsi rédigé :</p>	<p>(<i>Sans modification</i>)</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	<p>« Art. 1 bis.- Les ressources du Syndicat des transports d'Ile-de-France comprennent :</p>	<p>« Art. 1^{er}-1. - (<i>Alinéa sans modification</i>)</p>	—
	<p>« 1° Les concours financiers de l'Etat et des collectivités territoriales membres du syndicat aux charges d'exploitation des services de transport mentionnés à l'article 1^{er} ;</p>	<p>« 1° (<i>Sans modification</i>)</p>	
	<p>« 2° Le produit du versement destiné aux transports en commun perçu à l'intérieur de la région d'Ile-de-France ;</p>	<p>« 2° (<i>Sans modification</i>)</p>	
	<p>« 3° La part du produit des amendes de police relatives à la circulation routière ;</p>	<p>« 3° La... ... police relatives à la circulation routière, dans les conditions définies à l'article L. 2334-24 du code général des collectivités territoriales ;</p>	
	<p>« 4° Toutes autres contributions, subventions ou avances qui lui sont apportées par les collectivités publiques ou par tout organisme public ou privé notamment pour la mise en œuvre de politiques d'aide à l'usage des transports collectifs au bénéfice de certaines catégories particulières d'usagers ;</p>	<p>« 4° (<i>Sans modification</i>)</p>	
	<p>« 5° Les produits de son domaine ;</p>	<p>« 5° (<i>Sans modification</i>)</p>	
	<p>« 6° Les redevances pour services rendus et produits divers.»</p>	<p>« 6° (<i>Sans modification</i>)</p>	

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	—	—	—
	Article 47	Article 47	Article 47
	Il est inséré dans l'ordonnance du 7 janvier 1959 susmentionnée un article 2 bis ainsi rédigé :	Il est inséré dans l'ordonnance n° 59-151 du 7 janvier 1959 précitée un article 2-1 ainsi rédigé :	<i>(Sans modification)</i>
	« Art. 2 bis.- Il est créé un Comité des partenaires du transport public. Ce comité est consulté sur la qualité des services de transport de personnes relevant du Syndicat des transports d'Ile-de-France.	« Art. 2-1.- Il est... ... public en Ile-de-France. Ce comité est consulté sur l'offre et la qualité... ...d'Ile-de-France. Son avis peut également être requis ponctuellement par le Syndicat des transports d'Ile-de-France dans tout autre domaine relatif aux transports en Ile-de-France.	
	« Il est composé de représentants :	<i>(Alinéa sans modification)</i>	
	« - des organisations syndicales du secteur des transports collectifs ;	<i>(Alinéa sans modification)</i>	
	« - des organisations professionnelles patronales et des chambres de commerce ;	« - des organisations.. ... des organismes consulaires ;	
	« - des associations d'usagers des transports collectifs ;	<i>(Alinéa sans modification)</i>	
	« - des collectivités participant au financement des services de transport de voyageurs en Ile-de-France et non membres du syndicat.	<i>(Alinéa sans modification)</i>	

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>Code général des collectivités territoriales</p>	<p>« Un décret précise la composition du comité, les conditions de désignation de ses membres, ainsi que les modalités de son organisation et de son fonctionnement. »</p>	<p>« Il est présidé par le président du conseil régional d'Ile-de-France ou son représentant. »</p> <p>« Un membre du Comité des partenaires désigné en son sein participe, à titre consultatif, au conseil d'administration du Syndicat des transports d'Ile-de-France.</p> <p><i>(Alinéa sans modification)</i></p>	<p>Article 48</p> <p><i>(Sans modification)</i></p>
<p>Art. L. 2531-5.— Sous réserve des dispositions de l'article L. 2531-7, le versement est affecté au financement des dépenses d'investissement et de fonctionnement des transports publics réguliers de personnes effectués dans la région des transports parisiens.</p>	<p>Article 48</p> <p>L'article L. 2531-5 du code général des collectivités territoriales est complété par un alinéa ainsi rédigé :</p> <p>« Le Syndicat des transports d'Ile-de-France peut également contribuer sur les ressources provenant de ce versement au financement :</p>	<p>Article 48</p> <p>L'article L. 2531-5 du code général des collectivités territoriales est complété par trois alinéas ainsi rédigés :</p> <p><i>(Alinéa sans modification)</i></p>	<p>Article 48</p> <p><i>(Sans modification)</i></p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	<p>« - de mesures prises en application de la politique tarifaire mentionnée à l'article 1^{er} de l'ordonnance n° 59-151 du 7 janvier 1959 relative à l'organisation des transports de voyageurs en Ile-de-France ;</p>	<p>(Alinéa <i>sans</i> modification)</p>	—
.....	<p>« - à titre accessoire et dans le cadre de conventions passées entre le syndicat et les gestionnaires, de dépenses d'exploitation d'ouvrages et d'équipements affectés au transport et mentionnés par le plan de déplacements urbains, tels que des gares routières, des parcs relais et des centres d'échanges correspondant à différents modes de transport. »</p>	<p>(Alinéa <i>sans</i> modification)</p>	
	Article 49	Article 49	Article 49
	<p>I.- Il est inséré dans l'ordonnance du 7 janvier 1959 susmentionnée un article 1 ter ainsi rédigé :</p>	<p>I.- Il est inséré dans l'ordonnance n° 59-151 du 7 janvier 1959 susmentionnée un article 1^{er}-2 ainsi rédigé :</p>	<i>(Sans modification)</i>
	<p>« Art. 1 ter.— En contrepartie des charges résultant de l'application de l'article 1^{er} de l'ordonnance n° 59-151 du 7 janvier 1959 relative à l'organisation des transports de voyageurs en Ile-de-France, la région d'Ile-de-France reçoit chaque année de l'Etat une compensation forfaitaire.</p>	<p>« Art. 1^{er}-2.— En contrepartie... ... l'article 1^{er}, la région... ... compensation forfaitaire indexée.</p>	

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p style="text-align: center;">—</p> <p>Art. L. 4332-5.— Le prélèvement sur les recettes fiscales prévu à l'article L. 4332-4 est supporté par les régions dont le potentiel fiscal direct par habitant est supérieur au potentiel fiscal direct moyen par habitant de l'ensemble des régions :</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p>« La compensation visée à l'alinéa précédent peut faire l'objet d'une révision lorsque des modifications des relations entre le syndicat et les entreprises publiques de transport ont une incidence significative sur la contribution de la région d'Ile-de-France prévue par l'article 1^{er} de l'ordonnance du 7 janvier 1959 susmentionnée et ont pour origine des dispositions législatives ou réglementaires spécifiques au transport de voyageurs en Ile-de-France.</p> <p>« Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application des deux alinéas précédents et notamment de l'indexation de la compensation mentionnée au premier alinéa. Il fixe également les conditions dans lesquelles un bilan sera effectué à l'issue d'une période de trois ans après la publication de la loi n° du relative à la solidarité et au renouvellement urbains. »</p> <p>II.- A la fin de l'avant-dernier alinéa de l'article L. 4332-5 du code général des collectivités territoriales, il est ajouté la phrase suivante :</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p>« La compensation visée à l'alinéa précédent fait l'objet d'une...</p> <p>... l'article 1^{er} et ont...</p> <p>... voyageurs.</p> <p>(Alinéa modification) sans</p> <p>II.- L'avant-dernier alinéa de l'article L. 4332-5 du code général des collectivités territoriales est complété par une phrase ainsi rédigée :</p>	<p style="text-align: center;">—</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>1° Lorsque le potentiel fiscal par habitant d'une région est supérieur de 5 % au plus au potentiel fiscal moyen, ce prélèvement est égal à 1 % du montant des dépenses totales de la région considérée, constatées dans le compte administratif afférent au pénultième exercice ;</p>			
<p>2° Lorsque le potentiel fiscal par habitant d'une région est supérieur de 5 % et de moins de 20 % au potentiel fiscal moyen, le prélèvement est égal à 1,5 % des dépenses totales ;</p>			
<p>3° Lorsque le potentiel fiscal par habitant est supérieur de 20 % au moins au potentiel fiscal moyen, le prélèvement est égal à 2 % des dépenses totales.</p>			
<p>Les dépenses réalisées en application de l'expérimentation prévue au troisième alinéa de l'article 67 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire n'entrent pas dans l'assiette du prélèvement, à due concurrence, de la compensation forfaitaire des charges transférées.</p>	<p>« Il en est de même des dépenses réalisées en application de l'article 1^{er} de l'ordonnance n° 59-151 du 7 janvier 1959 modifiée relative à l'organisation des transports de voyageurs en Ile-de-France. »</p>	<p>« Il en est... ... 1959 relative... ... Ile-de-France. »</p>	

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>Le prélèvement cesse d'être opéré lorsque, dans une région, le taux de chômage de la pénultième année, tel qu'il est calculé par l'Institut national de la statistique et des études économiques, est supérieur au taux de chômage annuel moyen de l'ensemble des régions métropolitaines. Ces dispositions continuent à s'appliquer au-delà du 31 décembre 1999 pendant la période transitoire prévue au quatrième alinéa de l'article 67 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 précitée.</p> <p>.....</p>	<p>Article 50</p> <p>I.- Pour l'application des textes de nature législative concernant les transports de voyageurs en Ile-de-France, les mots : « dans la région des transports parisiens » sont remplacés par les mots : « en Ile-de-France », et les mots : « de la région des transports parisiens » par les mots : « de l'Ile-de-France. »</p> <p>De même, les mots : « Syndicat des transports parisiens » sont remplacés par les mots : « Syndicat des transports d'Ile-de-France ».</p>	<p>Article 50</p> <p>I.- (<i>Sans modification</i>)</p>	<p>Article 50</p> <p>(<i>Sans modification</i>)</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>Art. L. 2531-2.— Dans la région d'Ile-de-France, les personnes physiques ou morales, publiques ou privées, à l'exception des fondations et associations reconnues d'utilité publique, à but non lucratif, dont l'activité est de caractère social, sont assujetties à un versement de transport lorsqu'elles emploient plus de neuf salariés.</p>	<p>II.- Le deuxième alinéa de l'article L. 2531-2 du code général des collectivités locales est abrogé.</p>	<p>II.- Le deuxième... ... est supprimé.</p>	<p>Section 3 bis Mettre en œuvre le droit au transport</p>
<p>Le versement n'est perçu qu'à l'intérieur de la région des transports parisiens.</p>		<p>Section 3 bis Mettre en œuvre le droit au transport</p>	<p>Article 50 bis</p>
<p>.....</p>		<p>Article 50 bis (nouveau)</p>	<p>Supprimé</p>
		<p>En Ile-de-France et dans l'aire de compétence des syndicats mixtes de transports ayant institué un versement destiné au financement des transports en commun, une réduction tarifaire d'au moins 75% est accordée aux personnes dont les ressources sont égales ou inférieures au plafond fixé en application de l'article L. 380 du code de la sécurité sociale. Cette réduction s'applique quel que soit le lieu de résidence de l'utilisateur.</p>	

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	—	—	—
	<p>Section 4</p> <p>Dispositions relatives aux transports collectifs d'intérêt régional</p>	<p>Section 4</p> <p>Dispositions relatives aux transports collectifs d'intérêt régional</p>	<p>Section 4</p> <p>Dispositions relatives aux transports collectifs d'intérêt régional</p>
	Article 51	Article 51	Article 51
		<p>Il est inséré, après l'article 21 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982, un article 21-1 ainsi rédigé :</p>	<p>(Alinéa sans modification)</p>
		<p>« Art. 21-1.-L'Etat, qui fixe les obligations générales de service public pour les transports ferroviaires de voyageurs, choisit le mode de dévolution de l'exploitation des services ferroviaires régionaux de voyageurs.</p>	<p>"Art. L. 21-1. Alinéa supprimé</p>
	<p>En sus des services routiers réguliers non urbains d'intérêt régional au sens de l'article 29 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs, et sans préjudice des dispositions particulières prévues aux articles L. 4413-3 et L. 4424-26 du code général des collectivités territoriales, la région, en tant qu'autorité organisatrice des transports collectifs d'intérêt régional, est chargée, à compter du 1^{er} janvier 2002, de l'organisation :</p>	<p>En sus des services routiers réguliers non urbains d'intérêt régional au sens de l'article 29 de la présente loi, et sans préjudice...</p>	<p>(Alinéa sans modification)</p>
		<p>... de l'organisation :</p>	

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
	<p>- des services ferroviaires régionaux de voyageurs, qui sont les services ferroviaires de voyageurs effectués sur le réseau ferré national, à l'exception des services d'intérêt national et des services internationaux ;</p>	<p>- (Alinéa <i>sans modification</i>)</p>	<p>(Alinéa <i>sans modification</i>)</p>
	<p>- des services routiers effectués en substitution des services ferroviaires susvisés.</p>	<p>- (Alinéa <i>sans modification</i>)</p>	<p>(Alinéa <i>sans modification</i>)</p>
	<p>A ce titre, la région décide, sur l'ensemble de son ressort territorial, le contenu du service public de transport régional de voyageurs et notamment les dessertes, la tarification, la qualité du service et l'information de l'usager, en tenant compte du schéma national multimodal de services collectifs de transport de voyageurs et du schéma régional des transports, dans le respect des compétences des départements, des communes et de leurs groupements ainsi que de la cohérence du réseau ferroviaire.</p>	<p>« A ce titre,...</p> <p>... régional de transport ...</p> <p>... cohérence et de l'unicité du système ferroviaire dont l'Etat reste le garant, et du système tarifaire national.</p>	<p>"A ce titre...</p> <p>...dont l'Etat <i>est</i> le garant, et du système tarifaire national.</p>
	<p>Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article, et notamment les modalités de détermination de la consistance des services transférés qui correspond aux services existants à la date du transfert.</p>	<p>(Alinéa <i>sans modification</i>)</p>	<p>(Alinéa <i>sans modification</i>)</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Art. L. 2333-64.- En dehors de la région d'Ile-de-France, les personnes physiques ou morales, publiques ou privées, à l'exception des fondations et associations reconnues d'utilité publique à but non lucratif dont l'activité est de caractère social, peuvent être assujetties à un versement destiné au financement des transports en commun lorsqu'elles emploient plus de neuf salariés :</p>	<p>—</p> <p>Article 52</p>	<p>—</p> <p>Article 52</p>	<p>—</p> <p>Article 52</p>
<p>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 dix salariés ou plus au cours de l'une des trois années précédentes. Dans ce cas, le versement est dû dans les conditions de droit commun dès l'année au cours de laquelle l'effectif de dix salariés est atteint ou dépassé.</p> <p>.....</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	<p>A compter du 1^{er} janvier 2002, les charges transférées aux régions du fait du transfert de compétences prévu à l'article 51 de la présente loi sont compensées dans les conditions fixées par les articles L. 1614-1 à L. 1614-3 du code général des collectivités territoriales, sous réserve des dispositions du présent texte.</p>	<p>Il est inséré, après l'article L. 1614-8 du code général des collectivités territoriales, un article L. 1614-8-1 ainsi rédigé :</p>	<p>(Alinéa sans modification)</p>
	<p>La compensation du transfert de compétences mentionnée à l'alinéa précédent, prise en compte dans la dotation générale de décentralisation attribuée aux régions, est constituée :</p>	<p>« Art. L. 1614-8-1- A compter...</p>	<p>« Art. L. 1614-8-1- A compter...</p>
	<p>- du montant de la contribution pour l'exploitation des services transférés ;</p>	<p>...prévu à l'article 21-1 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs sont compensées dans les conditions fixées par les articles L. 1614-1 à L. 1614-3. »</p>	<p>...L. 1614-3, sous réserve des dispositions du présent article.</p>
	<p>- du montant de la dotation annuelle complémentaire nécessaire au renouvellement du parc de matériel roulant affecté aux services transférés.</p>	<p>(Alinéa sans modification)</p>	<p>(Alinéa sans modification)</p>
		<p>(Alinéa sans modification)</p>	<p>(Alinéa sans modification)</p>
		<p>(Alinéa sans modification)</p>	<p>(Alinéa sans modification)</p>
			<p>– du montant de la dotation annuelle complémentaire nécessaire à la modernisation des gares et points d'arrêt affectés aux services transférés.</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	<p>Pour l'année 2002, le montant de cette compensation est établi, pour ce qui concerne la part correspondant à la contribution pour l'exploitation des services transférés, sur la référence de l'année 2000. Le montant total de cette compensation est revalorisé en appliquant les taux de croissance de la dotation globale de fonctionnement fixés pour 2001 et 2002.</p>	<p>(Alinéa modification)</p>	<p>—</p> <p>— du montant de la dotation annuelle déterminée pour la compensation des tarifs sociaux que l'Etat souhaite mettre en œuvre ;</p> <p>« Par dérogation aux dispositions de l'article L. 1614-1, la part de la dotation générale de décentralisation correspondant au transfert de compétence prévu au présent article évolue chaque année en fonction d'un indice égal à la somme du taux prévisionnel d'évolution de la moyenne annuelle du prix de la consommation des ménages (hors tabac) de l'année de versement et du taux d'évolution du produit intérieur brut en volume de l'année en cours, sous réserve que celui-ci soit positif.</p>
		sans	<p>« Pour l'année ...</p> <p>... cette contribution est revalorisé en appliquant le taux de croissance prévu à l'alinéa précédent pour 2001 et 2002.</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	<p>Le montant de cette compensation est constaté pour chaque région, pour l'année 2002, par arrêté conjoint du ministre chargé de l'intérieur, du ministre chargé du budget et du ministre chargé des transports.</p>	<p>« Le montant ...</p> <p>... transports après avis de la région.</p>	<p>(Alinéa sans modification)</p>
		<p>« La compensation visée à l'alinéa précédent peut faire l'objet d'une révision si des dispositions législatives ou réglementaires spécifiques au transport ont une incidence significative sur l'équilibre de la convention entre la région et la Société nationale des chemins de fer français.</p>	<p>« Toute disposition législative ou réglementaire ayant une incidence financière sur les charges transférées en application de l'article 21-1 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs donne lieu à compensation dans les conditions prévues aux articles L.1614-1 à L.1614-3 du présent code.</p>
	<p>Un décret en Conseil d'Etat précise les modalités d'application du présent article.</p>	<p>(Alinéa sans modification)</p>	<p>(Alinéa sans modification)</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	—	—	<i>Article additionnel après l'article 52</i>
	Article 53	Article 53	<i>Les véhicules ferroviaires destinés au transport régional de voyageurs dont l'acquisition a été financée par une région sont exonérés de taxe professionnelle.</i>
	Une convention passée entre la région et la Société nationale des chemins de fer français fixe les conditions d'exploitation et de financement des services ferroviaires relevant de la compétence régionale.	Il est inséré, après l'article 21 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 précitée, un article 21-2 ainsi rédigé : « Art. 21-2.— Une convention... ...compétence régionale.	Article 53 <i>(Alinéa sans modification)</i>
		« Le ministre chargé des transports tranche les litiges entre la Société nationale des chemins de fer français et la région relatifs à l'attribution des sillons ferroviaires.	« Art. 21-2.— <i>(Alinéa sans modification)</i>
			Alinéa supprimé

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	<p>Un décret en Conseil d'Etat précise le contenu de cette convention ainsi que les modalités de règlement des litiges, entre la région et la SNCF liés à l'élaboration, l'application ou le renouvellement de ladite convention.</p>	<p>« Un décret... ...contenu de la convention, ainsi que les... ... Société nationale des chemins de fer français.</p>	<p>« Un décret en Conseil d'Etat précise le contenu de la convention, les modalités de règlement des litiges entre les régions et la Société nationale des chemins de fer français, <i>ainsi que les conditions dans lesquelles le ministre chargé des transports tranche les différends relatifs à l'attribution des sillons ferroviaires.</i></p>
	<p>En cas d'absence de convention, le préfet de région peut mettre en oeuvre une procédure d'inscription d'office au budget de la région au bénéfice de la SNCF dans la limite de la part de la compensation visée au premier tiret du deuxième alinéa de l'article 52, dans les conditions prévues à l'article L. 1612-15 du code général des collectivités territoriales.</p>	<p>Alinéa supprimé</p>	<p>Suppression maintenue</p>
		<p>Article 53 bis (nouveau)</p>	<p>Article 53 bis</p>
		<p>Il est inséré, après l'article L. 1612-15 du code général des collectivités territoriales, un article L. 1612-15-1 ainsi rédigé :</p>	<p><i>(Sans modification)</i></p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	—	<p>« Art. L. 1612-15-1.- En cas d'absence de convention visée à l'article 21-2 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 précitée, le préfet de région peut mettre en œuvre, dans les conditions de l'article L. 1612-15, une procédure d'inscription d'office au budget de la région, au bénéfice de la Société nationale des chemins de fer français dans la limite de la part de la compensation visée au quatrième alinéa de l'article L. 1614-8-1. ».</p>	—
		Article 53 ter (nouveau)	Article 53 ter
		<p>Pour permettre aux régions d'assurer leurs responsabilités dans le maintien de la pérennité du service public de transport ferroviaire de voyageurs d'intérêt régional, l'Etat et Réseau ferré de France les informent de tout projet de modification de la consistance ou des caractéristiques du Réseau ferré national dans leur ressort territorial, de tout projet de réalisation d'une nouvelle infrastructure, de modification, d'adaptation de l'infrastructure existante ainsi que de tout changement dans les conditions d'exploitation du Réseau ferré national dans leur ressort territorial.</p>	<i>(Sans modification)</i>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	—	<p>Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article.</p>	—
		Article 53 quater (nouveau)	Article 53 quater
		<p>Tout projet de modification <i>d'un service ferroviaire d'intérêt national</i> ou des modalités de fixation des redevances d'infrastructures ferroviaires au sens de l'article 13 de la loi n° 97-135 du 13 février 1997 portant création de l'établissement public « Réseau ferré de France » doit faire l'objet d'une consultation et d'un avis de la ou des régions concernées.</p>	<p>Tout projet de modification des modalités...</p>
	Article 54	Article 54	... concernées.
		<p>Il est inséré, après l'article 21 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 précitée, un article 21-3 ainsi rédigé :</p>	Article 54
	<p>Lorsqu'une liaison se prolonge au-delà du territoire régional, la région peut passer une convention avec une région limitrophe, ou avec le Syndicat des transports d'Ile-de-France pour la région Ile-de-France, pour l'organisation des services définis à l'article 51 de la présente loi.</p>	<p>« Art. 21-3.— Lorsqu'une liaison se prolonge au-delà du ressort territorial de la région, celle-ci peut passer une convention avec une région limitrophe, ou avec le Syndicat des transports d'Ile-de-France, pour l'organisation des services définis à l'article 21-1. »</p>	<i>(Sans modification)</i>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	<p>La mise en oeuvre de ces services fait l'objet d'une convention d'exploitation particulière entre l'une ou les deux autorités compétentes mentionnées à l'alinéa précédent et l'exploitant des services de transport.</p>	<p>« La mise en oeuvre... ...l'alinéa précédent et la Société nationale des chemins de fer français, sans préjudice des responsabilités que l'Etat lui a confiées pour l'organisation des services d'intérêt national.</p>	—
	<p>La région peut, le cas échéant, conclure une convention avec une autorité organisatrice de transport d'une région limitrophe d'un Etat voisin pour l'organisation de services ferroviaires régionaux transfrontaliers de voyageurs dans les conditions prévues par le code général des collectivités territoriales et les traités en vigueur. A défaut d'autorité organisatrice de transport dans la région limitrophe de l'Etat voisin, la région peut demander à la SNCF de conclure une convention avec le transporteur compétent de l'Etat voisin pour l'organisation de tels services transfrontaliers.</p>	<p>« La région... ... la Société nationale des chemins de fer français de conclure... ... transfrontaliers. »</p>	
	Article 55	Article 55	Article 55
		<p>Il est inséré, après l'article 30 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 précitée, un article 30-2 ainsi rédigé :</p>	Supprimé

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	<p>En l'absence de syndicat mixte de transport tel que prévu à l'article 30-1 de la loi du 30 décembre 1982 modifiée précitée, une région peut passer une convention avec une autorité organisatrice de transports urbains en vue d'assurer la coordination de l'organisation des services de transports qui relèvent de leurs compétences respectives.</p>	<p>« Art. 30-2.- En l'absence de syndicat mixte de transport tel que prévu à l'article 30-1, une région ou un département peut passer... ... respectives. »</p>	—
	Article 56	Article 56	Article 56
	<p>Cinq ans à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi, le Gouvernement déposera un rapport au Parlement portant bilan de ce transfert de compétence, établi sur la base d'une évaluation conjointe diligentée par l'Etat et les régions.</p>	Supprimé	Suppression maintenue
	Article 57	Article 57	Article 57
Art. L. 4332-5.- . . .	<p>A l'avant dernier alinéa de l'article L. 4332-5 du code général des collectivités territoriales, les mots :</p>	<p>I.- Avant le dernier alinéa de l'article L. 4332-5 du code général des collectivités territoriales, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :</p>	I. (<i>Sans modification</i>)

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>Les dépenses réalisées en application de l'expérimentation prévue au troisième alinéa de l'article 67 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire n'entrent pas dans l'assiette du prélèvement, à due concurrence, de la compensation forfaitaire des charges transférées. Ces dispositions continuent à s'appliquer au-delà du 31 décembre 1999 pendant la période transitoire prévue au quatrième alinéa de l'article 67 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 précitée.</p> <p>Le prélèvement cesse d'être opéré lorsque, dans une région, le taux de chômage de la pénultième année, tel qu'il est calculé par l'Institut national de la statistique et des études économiques, est supérieur au taux de chômage annuel moyen de l'ensemble des régions métropolitaines.</p> <p>..... .</p> <p>Loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs</p> <p>..... .</p>	<p>« Les dépenses réalisées en application de l'expérimentation prévue au troisième alinéa de l'article 67 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire » sont remplacés par les mots : « Les dépenses réalisées en application des dispositions prévues à l'article 51 de la loi n° du relative à la solidarité et au renouvellement urbains ».</p>	<p>« A compter du 1^{er} janvier 2002, les dépenses réalisées en application des dispositions prévues à l'article 21-1 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs n'entrent pas dans l'assiette du prélèvement, à due concurrence, de la compensation forfaitaire des charges transférées ».</p> <p>II.- Les dispositions du cinquième alinéa de l'article L. 4332-5 du même code sont abrogées à compter du 1^{er} janvier 2002.</p>	<p>II.- Les dispositions... ... janvier 2004.</p>
	Article 58	Article 58	Article 58

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p style="text-align: center;">—</p> <p>Art. 22.— I.— L'organisation des liaisons ferroviaires inscrites au plan régional des transports, établi et tenu à jour par le conseil régional après avis des conseils généraux et des autorités compétentes pour l'organisation des transports urbains, fait l'objet de conventions passées entre la région et la Société nationale des chemins de fer français.</p> <p>La région est consultée sur les modifications de la consistance générale des services assurés, dans son ressort, par la Société nationale des chemins de fer français.</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p>L'article 22 de la loi du 30 décembre 1982 modifiée précitée est remplacé par les dispositions suivantes :</p> <p>« L'organisation des transports ferroviaires inscrits au plan régional des transports, établi et tenu à jour par le conseil régional après avis des conseils généraux et des autorités compétentes pour l'organisation des transports urbains, fait l'objet de conventions passées entre la région et la Société nationale des chemins de fer français.</p> <p>« La région est consultée sur les modifications de la consistance des services assurés dans son ressort territorial par la SNCF, autres que les services d'intérêt régional au sens de l'article 51 de la loi n° du relative à la solidarité et au renouvellement urbains.</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p>L'article 22 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 précitée est ainsi rédigé :</p> <p>Art.22.- L'organisation des transports...</p> <p>... fer français. « La région est...</p> <p>... par la Société nationale des chemins de fer français, autres que les services d'intérêt régional au sens de l'article 21-1.</p> <p>« Il peut être créé des comités de ligne, composés de représentants de la Société nationale des chemins de fer français, d'usagers, de salariés de la Société nationale des chemins de fer français et d'élus des collectivités territoriales pour examiner la définition des services ainsi que tout sujet concourant à leur qualité.</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p><i>(Sans modification)</i></p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>Toute ouverture ou fermeture de lignes, toute création ou suppression de points d'arrêt sont soumises pour avis à la région, aux départements et aux communes concernées.</p>	<p>« Toute création ou suppression de la desserte d'un itinéraire par un service de transport d'intérêt national ou de la desserte d'un point d'arrêt par un service national est soumise pour avis aux départements et communes concernés.</p>	<p>« Toute création... ...national ou international... ... concernés.</p>	
<p>II - A la demande des collectivités régionales intéressées, une commission consultative peut être instituée auprès de chaque direction régionale de l'établissement public. Un décret en Conseil d'Etat précise la composition de cette commission et ses attributions Il détermine les règles de son organisation et de son fonctionnement. Elle est consultée notamment sur les conséquences des activités de l'établissement sur la vie économique et sociale de la région et peut faire toutes suggestions sur l'exercice et le développement de ces activités.</p>	<p>« Toute création ou suppression de la desserte d'un itinéraire par un service régional de voyageurs ou de la desserte d'un point d'arrêt par un service régional de voyageurs est soumise pour avis aux départements et aux communes concernés. »</p>	<p>(Alinéa sans modification)</p>	
		<p>Article 58 bis (nouveau)</p>	<p>Article 58 bis</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Art. 16.- Un conseil national des transports, des comités régionaux et départementaux des transports sont associés à l'élaboration et à la mise en oeuvre de la politique des transports intérieurs dans le domaine de compétence de l'Etat. Ils peuvent être consultés par les autorités de l'Etat sur les questions relatives à l'organisation et au fonctionnement du système de transports et des divers modes qui le composent. Le conseil national des transports est consulté sur les schémas nationaux de développement des transports et d'infrastructures.</p>	<p>—</p>	<p>—</p> <p>L'article 16 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 précitée est complété par un alinéa ainsi rédigé :</p> <p>« Les comités départementaux et régionaux des transports sont consultés sur l'organisation des transports ferroviaires inscrits au plan régional des transports. »</p>	<p>—</p> <p><i>(Sans modification)</i></p>
		Article 58 ter (nouveau)	Article 58 ter

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Art.22.-I- L'organisation des liaisons ferroviaires inscrites au plan régional des transports, établi et tenu à jour par le conseil régional après avis des conseils généraux et des autorités compétentes pour l'organisation des transports urbains, fait l'objet de conventions passées entre la région et la Société nationale des chemins de fer français.</p> <p>.....</p> <p>.</p>	<p>—</p> <p>Article 59</p> <p>Les dispositions du premier alinéa de l'article 22 de la loi du 30 décembre 1982 modifiée précitée sont abrogées à compter du 1^{er} janvier 2002.</p>	<p>—</p> <p>Il est créé, auprès du ministre chargé des transports, un Comité national de suivi de la décentralisation des services voyageurs d'intérêt régional. Ce comité est consulté sur l'ensemble des questions liées au transfert de compétences prévu à l'article 51. Il est composé de représentants des régions, de l'Etat, de Réseau ferré de France et de la Société nationale des chemins de fer français.</p> <p>Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application du présent article.</p> <p>Article 59</p> <p>Les dispositions...</p> <p>...la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 précitée sont...</p> <p>... 2002.</p> <p>Article 59 bis (nouveau)</p>	<p>—</p> <p>(Sans modification)</p> <p>Article 59</p> <p>(Sans modification)</p> <p>Article 59 ter</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	—	—	—
Code de la construction et de l'habitation	<p>TITRE IV</p> <p>ASSURER UNE OFFRE D'HABITAT DIVERSIFIÉE ET DE QUALITÉ</p> <p>Article 60</p> <p>Les articles L. 301-1 et L. 301-2 du code de la construction et de l'habitation sont remplacés par les dispositions suivantes :</p>	<p>TITRE IV</p> <p>ASSURER UNE OFFRE D'HABITAT DIVERSIFIÉE ET DE QUALITÉ</p> <p>Article 60</p> <p>I - Les articles...</p> <p>... sont ainsi rédigés :</p>	<p>(Sans modification)</p> <p>TITRE IV</p> <p>ASSURER UNE OFFRE D'HABITAT DIVERSIFIÉE ET DE QUALITÉ</p> <p>Article 60</p> <p>I. (Alinéa sans modification)</p>
<p>Cinq ans après la date du transfert de compétences visée à l'article 21-1 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 précitée, le Gouvernement déposera un rapport au Parlement portant bilan de ce transfert de compétence établi sur la base d'une évaluation conjointe diligentée par l'Etat et les régions.</p> <p>Ce bilan portera notamment sur l'évolution quantitative et qualitative des services ainsi que leur financement, les relations entre les régions et la Société nationale des chemins de fer français, le développement de l'intermodalité, la tarification et le maintien de la cohérence du système ferroviaire.</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p style="text-align: center;">—</p> <p>Art. L. 301-1.— La politique d'aide au logement a pour objet de favoriser la satisfaction des besoins en logements, de promouvoir la qualité de l'habitat, d'améliorer l'habitat existant et d'adapter les dépenses de logement à la situation de famille et aux ressources des occupants tout en laissant subsister un effort de leur part.</p> <p>Son efficacité est assurée notamment par les aides publiques à l'investissement prévues aux titres I^{er} et II, chapitre II et III, du présent livre, l'aide personnalisée instituée au titre V, chapitre I^{er}, et les conventions définies au chapitre III du même titre.</p> <p>Cette politique doit tendre à favoriser une offre de logements qui, par son importance, son insertion urbaine et sa diversité soit de nature à assurer la liberté de choix pour toute personne de son mode d'habitation.</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p>« Art. L. 301-1.- I.- La politique d'aide au logement a pour objet de favoriser la satisfaction des besoins de logements, de promouvoir la qualité de l'habitat, d'améliorer l'habitat existant et d'adapter les dépenses de logement à la situation de famille et aux ressources des occupants. Elle doit tendre à favoriser une offre de logements qui, par son importance, son insertion urbaine, sa diversité de statut d'occupation et de répartition spatiale, soit de nature à assurer la liberté de choix pour toute personne de son mode d'habitation.</p> <p>« II.- Toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, a droit à une aide de la collectivité pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir.</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p>« Art. L. 301-1.- I.- La ...</p> <p>... l'habitat et l'habitat durable, d'améliorer l'habitat existant ...</p> <p>... habitation. <i>Elle veille par conséquent à rehausser les plafonds de ressources tels qu'ils sont définis par l'article L.111-7.</i></p> <p>« II.- (Sans modification)</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p>« Art. L. 301-1.- I.- La ...</p> <p>...existant et de prendre en charge une partie des dépenses de logement en tenant compte de la situation de famille et des ressources...</p> <p>...habitation.</p> <p>« II.- (Sans modification)</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>Art. L. 301-2.— En dehors de l'aide personnalisée au logement résultant du titre IV du présent livre, des aides publiques à l'investissement subsistent pour la construction et l'amélioration de logements.</p>	<p>« Art. L. 301-2.- La politique d'aide au logement comprend notamment :</p>	<p>« Art. L. 301-2.- (Alinéa sans modification)</p>	<p>« Art. L. 301-2.- (Sans modification)</p>
	<p>« 1° Des aides publiques à l'investissement en faveur du logement locatif, pour la construction neuve de logements, à l'acquisition avec amélioration de logements existants et les opérations de restructuration urbaine. Les aides sont majorées lorsque les logements servent à l'intégration de personnes rencontrant des difficultés sociales particulières ;</p>	<p>« 1° Des aides publiques à l'investissement en faveur du logement locatif, à la construction existants et aux opérations...</p>	
	<p>« 2° Des aides publiques, accordées sous condition de ressources, aux personnes accédant à la propriété de leur logement, sous la forme d'avances remboursables sans intérêt et de prêts d'accession sociale à taux réduit ;</p>	<p>... particulières ; « 2° (Sans modification)</p>	
	<p>« 3° Des aides publiques à l'investissement pour les travaux d'amélioration des logements existants réalisés par les propriétaires bailleurs, dans le parc locatif social et dans le parc privé, ainsi que par les propriétaires occupants sous condition de ressources ;</p>	<p>« 3° (Sans modification)</p>	

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>.....</p> <p>Art. L. 301-4.- Les communes, les départements, les régions définissent, dans le cadre de leurs compétences respectives, leurs priorités en matière d'habitat.</p>	<p>« 4° Des aides publiques à l'investissement pour les logements locatifs privés soumis à des conditions de loyer encadré et destinés à des personnes sous condition de ressources ;</p> <p>« 5° Des aides personnelles au logement, dont l'aide personnalisée instituée au titre V, chapitre 1^{er} du présent livre, qui sont versées aux locataires ou aux propriétaires accédants, sous condition de ressources. »</p>	<p>« 4° Des aides ...</p> <p>... soumis en contrepartie à des conditions ...</p> <p>... de ressources ;</p> <p>« 5° <i>(Sans modification)</i></p> <p>II (nouveau).- L'article L. 301-4 du même code est ainsi modifié :</p> <p>1° Après les mots : « les communes, », sont insérés les mots : « les établissements publics de coopération intercommunale, » ;</p> <p>2° Après les mots : « en matière d'habitat », sont insérées trois phrases ainsi rédigées :</p>	<p>II. <i>(Alinéa sans modification)</i></p> <p>1° <i>(Sans modification)</i></p> <p>2° Supprimé</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>Art. L. 301-5.- Dans le cadre de ses compétences pour promouvoir le développement économique et social et l'aménagement de son territoire, la région définit des priorités en matière d'habitat, après consultation des départements et au vu, le cas échéant, des programmes locaux d'habitat qui lui sont adressés par les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de logement.</p>		<p>« Dans les pays où les agglomérations au sens de la loi n° 99-533 du 25 juin 1999 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire, les établissements publics de coopération intercommunale développent les outils de la connaissance des besoins et des marchés locaux de l'habitat. A ce titre, ils élaborent le plan local de l'habitat. Les objectifs à atteindre en matière d'habitat sur leurs territoires sont déterminés soit dans les contrats de pays, soit dans les contrats d'agglomération, à l'occasion de la signature des contrats de plan Etat-région. »</p> <p>III (nouveau).- L'article L. 301-5 du même code est complété par une phrase et six alinéas ainsi rédigés :</p> <p>« Le schéma régional d'aménagement et de développement du territoire et les contrats de plan Etats-régions déterminent les modalités de programmation des aides au logement.</p>	<p>III. Supprimé</p>

Texte en vigueur

—

Texte du projet de loi

—

**Texte adopté par
l'Assemblée nationale**

—

**Propositions
de la Commission**

—

« Dans ce cadre, il est créé un comité régional de l'habitat. Ce dernier définit notamment :

« 1° Les priorités en matière d'habitat en fonction des enjeux d'aménagement et de développement du territoire ;

« 2° Les priorités de cohésion sociale, en particulier celles prises en compte par le préfet de région, des orientations prioritaires nationales traduites par les circulaires ministérielles ;

« 3° Les aides attribuées aux actions foncières au travers de la création d'un fonds régional d'aménagement foncier ;

« 4° En articulation avec les actions pour l'accompagnement social et l'insertion du plan départemental pour le logement des personnes défavorisées, les moyens nécessaires au développement d'une offre de logement adaptée en faveur des populations défavorisées.

« Ce comité régional est créé à titre expérimental jusqu'en 2003. Le Conseil national de l'habitat conduira à l'évaluation de la pratique de ce dernier. »

.....

.

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	—	<p>Article 60 bis (nouveau)</p> <p>Il est inséré, après l'article L.301-2 du code de la construction et de l'habitation, un article L. 301-2-1 ainsi rédigé :</p>	<p>Article 60 bis</p> <p><i>L'intitulé du Titre VI du Livre III du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :</i></p> <p>Organismes consultatifs et organismes concourant aux objectifs de la politique d'aide au logement</p> <p><i>Il est créé, dans le titre VI du Livre III du code de la construction et de l'habitation, un chapitre V ainsi rédigé :</i></p>
		<p>« Art. L. 301-2-1.– Contribuent aux objectifs définis à l'article L. 301-1 et constituent des activités d'utilité sociale, lorsqu'elles sont réalisées par des associations, des unions d'économie sociale ou des organismes sans but lucratif agréés par l'Etat, les activités :</p>	<p>CHAPITRE V</p> <p>Organismes concourant aux objectifs de la politique d'aide au logement</p> <p>"Art. L. 365-1. - Contribuent...</p> <p>...activités résultant d'une liste fixée par décret et notamment celles :</p>
		<p>« – visant à la mise en œuvre du droit au logement ;</p>	<p>(Alinéa sans modification)</p>
		<p>« – contribuant à la production, à la gestion et à l'attribution des logements conventionnés privés au titre du 4° de l'article L. 351-2 ;</p>	<p>(Alinéa sans modification)</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	—	<p>« – contribuant à acquérir et à améliorer, à prendre à bail des logements et à les conventionner au titre des 3°, 4° et 5° de l'article L. 351-2 en vue de les attribuer et de les gérer au profit de personnes défavorisées ;</p>	<p>(Alinéa <i>sans modification</i>)</p>
		<p>« – destinées à assurer l'accès au logement des ménages défavorisés ;</p>	<p>(Alinéa <i>sans modification</i>)</p>
		<p>« – visant à l'amélioration et à l'adaptation des conditions d'habitat des ménages ayant des ressources modestes ou des difficultés d'insertion sociale.</p>	<p>(Alinéa <i>sans modification</i>)</p>
		<p>« A ce titre, les organismes sans but lucratif, les unions d'économie sociale et les associations pratiquant ces activités sont agréés par l'Etat. Les conditions et les modalités de cet agrément sont fixées par un décret en Conseil d'Etat. »</p>	<p><i>Les associations, unions d'économie sociale ou autres organismes sans but lucratif pratiquant une ou plusieurs de ces activités sont agréés, au titre de la ou des activités exercées, dans des conditions et selon des modalités fixées par décret en Conseil d'Etat.</i></p>
		Article 60 ter (nouveau)	Article 60 ter
		<p>Le gouvernement présentera au Parlement, tous les trois ans à compter de la promulgation de la présente loi, un rapport d'évaluation territorialisé des besoins qualitatifs et quantitatifs en matière de logements.</p>	<p>Le gouvernement présentera au Parlement, tous les trois ans à compter <i>du 1er janvier 2002</i>, un rapport... ...logements.</p>
	Section 1	Section 1	Section 1

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	—	—	—
Code du travail	Le logement social	Le logement social	Le logement social
..... ..		Article 61 A (nouveau)	Article 61 A
Art. L. 225-8.- I. - Lorsqu'un salarié, membre d'une association déclarée en application de la loi du 1er juillet 1901 relative au contrat d'association ou inscrite au registre des associations en application de la loi du 19 avril 1908 applicable au contrat d'association dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle ou d'une mutuelle au sens du code de la mutualité, est désigné comme représentant de cette association ou de cette mutuelle pour siéger dans une instance, consultative ou non, instituée par une disposition législative ou réglementaire auprès d'une autorité de l'Etat à l'échelon national, régional ou départemental, l'employeur est tenu de lui accorder le temps nécessaire pour participer aux réunions de cette instance.		Le I de l'article L-225-8 du code du travail est complété par un alinéa ainsi rédigé :	<i>(Sans modification)</i>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p>	<p>—</p>	<p>« Il est également tenu d'accorder le temps nécessaire aux salariés siégeant dans les conseils d'administration des organismes d'habitations à loyer modéré pour participer aux réunions de cette instance, de ses commissions et aux missions qui leur sont confiées. »</p>	<p>—</p>
<p>Code de la construction et de l'habitation</p> <p>Art. L. 411.- La construction, l'aménagement, l'attribution et la gestion des logements locatifs sociaux visent à améliorer les conditions d'habitat des personnes de ressources modestes ou défavorisées.</p> <p>Art. L. 411-2.- Les organismes d'habitations à loyer modéré comprennent :</p>	<p>Article 61</p> <p>Le chapitre unique du titre 1^{er} du livre IV de la partie législative du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :</p> <p>I.- L'article L. 411-2 est complété par les deux alinéas suivants :</p>	<p>Article 61</p> <p>Le chapitre... ... livre IV du code... ... modifié :</p> <p>1° L'article L. 411-2 est complété par un alinéa ainsi rédigé :</p>	<p>Article 61</p> <p>(Alinéa sans modification)</p> <p>1° A.- La première phrase de l'article L. 411 est ainsi rédigée :</p> <p>« La construction, l'acquisition, l'aménagement, l'attribution et la gestion des logements locatifs sociaux ainsi que les opérations d'accession sociale à la propriété en vue d'améliorer les conditions d'habitat des personnes de ressources modestes ou défavorisées constituent un service d'intérêt général.</p> <p>1° Le premier alinéa de l'article L.411-2 est ainsi rédigé :</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
— — — les offices publics d'aménagement et de construction ;	— les offices publics d'habitations à loyer modéré ;	— les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré ;	<i>« Les organismes d'habitation à loyer modéré bénéficient de dispositions fiscales et d'aides spécifiques de l'Etat au titre des compétences en matière de logement locatif social visées à l'article L.411. Ces organismes comprennent :</i>
— les sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré ;	— les sociétés anonymes de crédit immobilier ;	— les fondations d'habitations à loyer modéré.	
	« Au titre du service d'intérêt général que constitue la construction, l'acquisition, l'attribution et la gestion de logements locatifs destinés à des personnes dont les revenus sont inférieurs à des plafonds, les organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés au premier alinéa bénéficient de dispositions fiscales et d'aides spécifiques de l'Etat.	« Au titre des missions de service public que constituent...	...de l'Etat. » ;

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	<p data-bbox="603 389 646 398">—</p> <p data-bbox="461 600 791 779">« Les organismes d'habitation à loyer modéré contribuent, dans le cadre de leurs compétences, à la réalisation des objectifs définis à l'article L. 301-1. »</p> <p data-bbox="461 824 791 913">II.- Il est ajouté deux articles L. 411-3 et L. 411-4 ainsi rédigés :</p> <p data-bbox="461 958 791 1480">« Art. L. 411-3.- Les logements construits ou acquis par les organismes d'habitations à loyer modéré et destinés à des personnes dont les ressources sont inférieures à des plafonds demeurent soumis, même lorsqu'ils font l'objet d'un transfert de propriété, à des règles d'attribution sous condition de ressources et des minima et maxima de loyer fixés par l'autorité administrative dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.</p>	<p data-bbox="946 389 989 398">—</p> <p data-bbox="804 443 1129 555">2° Il est ajouté quatre articles L. 411-3, L. 411-4, L. 411-5 et L. 411-6 ainsi rédigés :</p> <p data-bbox="882 600 1074 622">Alinéa supprimé</p> <p data-bbox="882 824 1114 846">II.- Alinéa supprimé</p> <p data-bbox="804 958 1129 1003">« Art. L. 411-3.- (<i>Sans modification</i>)</p>	<p data-bbox="1287 389 1331 398">—</p> <p data-bbox="1145 443 1474 499">2° (<i>Alinéa sans modification</i>)</p> <p data-bbox="1145 600 1361 656">Suppression maintenue</p> <p data-bbox="1145 824 1474 880">II. Suppression maintenue</p> <p data-bbox="1145 958 1474 1608">« Article L.411-3. <i>Les dispositions du présent article sont d'ordre public et sont applicables aux logements appartenant ou ayant appartenu aux organismes d'habitations à loyer modéré, dès lors que ces logements ont été construits, acquis ou acquis et améliorés par lesdits organismes en vue de leur location avec le concours financier de l'Etat ou qu'ils ont ouvert droit à l'aide personnalisée au logement en application d'une convention prévue à l'article L.353-14 conclue entre lesdits organismes et l'Etat.</i></p>

Texte en vigueur

Texte du projet de loi

**Texte adopté par
l'Assemblée nationale**

**Propositions
de la Commission**

« Le droit au maintien dans les lieux dont bénéficient les locataires des organismes d'habitations à loyer modéré et les dispositions de l'article 115 de la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions sont également applicables aux locataires de ces logements.

« Tout acte transférant la propriété ou la jouissance d'un bien immobilier, conclu sans mentionner les dispositions des alinéas précédents ou en violation de ces dispositions, est nul de plein droit. L'action en nullité peut être engagée par tout intéressé dans les cinq ans de l'acte. La nullité peut aussi être demandée par l'autorité administrative.

« Le juge peut, le cas échéant d'office ou à la demande de l'autorité administrative, ordonner la réaffectation des lieux à leur usage antérieur.

Ces dispositions ne sont pas applicables :

– aux logements vendus par les organismes d'habitations à loyer modéré en application des premier, troisième et cinquième alinéas de l'article L.443-11 ;

– aux logements construits par les organismes d'habitations à loyer modéré dans le cadre d'un bail à construction ou d'un bail emphytéotique et devenus propriété du bailleur à l'expiration du bail ;

– aux logements faisant l'objet d'un portage provisoire par les organismes d'habitation à loyer modéré en application des douzième alinéa de l'article L.421-1, huitième alinéa de l'article L.422-2 et septième alinéa de l'article L.422-3.

Texte en vigueur

Texte du projet de loi

**Texte adopté par
l'Assemblée nationale**

**Propositions
de la Commission**

« Les dispositions du présent article ne s'appliquent ni dans les cas prévus aux premier, troisième et cinquième alinéas de l'article L. 443-11, ni lorsque les logements ont été construits dans le cadre d'un bail à construction ou d'un bail emphytéotique après l'expiration de ce bail, ni dans les cas prévus au cinquième tiret du quatrième alinéa de l'article L. 421-1, au deuxième tiret du troisième alinéa de l'article L. 422-2 et au deuxième alinéa de l'article L. 422-3.

En cas de transfert de propriété, y compris en cas de cession non volontaire, ces logements restent soumis à des règles d'attribution sous condition de ressources et de fixation de loyer par l'autorité administrative dans des conditions fixées par un décret en Conseil d'Etat. Les locataires de ces logements bénéficient du droit au maintien dans les lieux en application de l'article L.353-6 ainsi que des dispositions des articles L.353-15-1 et L.442-6-1.

Tout acte transférant la propriété ou la jouissance de ces logements ou constatant ledit transfert doit, à peine de nullité de plein droit, reproduire les dispositions du présent article. L'action en nullité peut être intentée par tout intéressé ou par l'autorité administrative dans un délai de cinq ans à compter de la publication de l'acte au fichier immobilier.

A la demande de tout intéressé ou de l'autorité administrative, le juge annule tout contrat conclu en violation des dispositions du présent article et ordonne, le cas échéant, la réaffectation des lieux à un usage d'habitation locative.

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	« Art. L. 411-4.- A la date de cessation d'effet d'une convention prévue à l'article L. 351-2 portant sur des logements appartenant à un organisme d'habitations à loyer modéré, l'ensemble des dispositions du présent livre sont applicables à ces logements. »	« Art. L. 411-4.- A la date...	"Art. L. 411-4. - (<i>Sans modification</i>)
		... logements.	
		« Art. L. 411-5 (nouveau).- Les attributions des locaux commerciaux en pied des immeubles construits ou acquis par les organismes d'habitations à loyer modéré, se font en tenant compte des objectifs de mixité urbaine et de mixité sociale du quartier ou de l'arrondissement où les immeubles se situent.	« Art. L. 411-5. Supprimé
		« Les propositions d'attribution sont préalablement soumises à l'avis consultatif du maire de la commune.	
		« Art. L. 411-6 (nouveau).- L'union groupant les organismes d'habitations à loyer modéré peut conclure avec l'Etat des conventions ayant pour objet de favoriser la réalisation des objectifs définis à l'article L. 301-1.	« Art. L. 411-6. (<i>Alinéa sans modification</i>)
		« Ces conventions peuvent porter :	(Alinéa sans modification)

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	—	« - sur l'évolution de l'équilibre économique des organismes et de la gestion de leur patrimoine immobilier et notamment sur les loyers, suppléments de loyer de solidarité et charges,	(Alinéa sans modification)
		« - sur l'amélioration des services rendus aux occupants de ce patrimoine immobilier,	(Alinéa sans modification)
		« - sur la modernisation des conditions d'activité des organismes d'habitations à loyer modéré.	(Alinéa sans modification)
		« Les stipulations des conventions ainsi conclues par l'union groupant les organismes d'habitations à loyer modéré entrent en vigueur et s'imposent après approbation par arrêté du ou des ministres concernés. »	« Les stipulations des conventions ainsi conclues entrent en vigueur et s'imposent à l'ensemble des organismes d'habitation à loyer modéré dès leur publication au Journal Officiel ».
	Article 62	Article 62	Article 62
.....	Le chapitre I ^{er} du titre II du livre IV du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :	(Alinéa sans modification)	(Alinéa sans modification)
Art. L. 421-1.— Les offices publics d'aménagement et de construction sont des établissements publics à caractère industriel et commercial.	I.- Entre le deuxième et le troisième tirets du deuxième alinéa de l'article L. 421-1, sont insérées les dispositions suivantes :	1° Après le quatrième alinéa de l'article L. 421-1, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :	1°(Alinéa sans modification)

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>Ils ont pour objet :</p> <p>– de réaliser pour leur compte, avec l'accord de la ou des collectivités intéressées, ou pour le compte de tiers, toutes les interventions foncières ou opérations d'aménagement prévues par le code de l'urbanisme, sans que les dispositions de l'article L. 443-14 soient applicables aux cessions de terrains non bâtis rendues nécessaires pour la réalisation de ces opérations ;</p> <p>– de réaliser des opérations répondant aux conditions prévues par les articles L. 351-2 et L. 411-1 et de gérer les immeubles faisant l'objet de ces opérations ;</p>	<p>« - de réaliser ou acquérir et améliorer, en vue de leur vente à titre de résidences principales, des logements destinés à des personnes de ressources modestes et respectant des prix de vente maxima fixés par l'autorité administrative, lorsque une offre satisfaisante de ces logements n'est pas assurée dans un îlot, un quartier ou dans le cadre d'une opération d'aménagement ; ».</p>	<p>« - de réaliser...</p> <p>...un quartier <i>qui répond aux objectifs du renouvellement urbain</i> ou dans le cadre d'une opération d'aménagement ; ».</p>	<p>« - de réaliser...</p> <p>...administrative <i>en complément de leur activité locative et lorsque...</i></p> <p>...un quartier ou dans...</p> <p>...d'aménagement ;"</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>– de gérer les immeubles à usage principal d'habitation appartenant à des organismes relevant des deux premiers secteurs locatifs définis par l'article 37 de la loi n° 82-526 du 22 juin 1982 ou à des organismes sans but lucratif, ainsi que les immeubles réalisés par l'ensemble de ces organismes en vue de l'accession à la propriété ;</p> <p>– de réaliser, en qualité de prestataire de services, des opérations portant sur tout immeuble à usage principal d'habitation ;</p> <p>– d'acquérir et donner en location à des organismes agréés par arrêté du représentant de l'Etat dans le département des hôtels, meublés ou non, destinés à l'hébergement temporaire de personnes en difficulté.</p> <p>Un décret en Conseil d'Etat précise leurs attributions et détermine les modalités de leur fonctionnement.</p> <p>A titre subsidiaire, et en qualité de prestataires de services, ils peuvent en outre :</p> <p>– pour le compte de l'Etat, des collectivités locales ou des établissements publics, réaliser et assurer l'entretien des constructions liées à l'habitat ;</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>— réaliser pour le compte d'autres organismes d'habitations à loyer modéré des prestations de services pour des missions rentrant dans l'objet social et la compétence territoriale desdits organismes et des organismes prestataires ;</p> <p>— avec l'accord du maire de la commune d'implantation et du représentant de l'Etat dans le département, gérer, en qualité d'administrateurs de biens, des logements situés dans des copropriétés connaissant des difficultés importantes de fonctionnement ou être syndics de ces copropriétés ;</p> <p>— réaliser des hébergements de loisirs à vocation sociale, en assurant, le cas échéant, l'ensemble des tâches incombant au maître d'ouvrage. Un décret en Conseil d'Etat définit les conditions de financement de ces hébergements et la nature des organismes pour le compte desquels ils sont réalisés.</p> <p>Ils peuvent aussi prendre à bail des logements vacants pour les donner en sous-location à des personnes physiques dans les conditions fixées par les articles L. 444-1 et suivants.</p> <p>.....</p> <p>.</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Art. L. 421-2.— Les offices publics d'aménagement et de construction sont créés par décret en Conseil d'Etat.</p> <p>.....</p>	<p>II.- L'article L. 421-2 est ainsi rédigé :</p> <p>« Art. L. 421-2.- Les offices publics d'aménagement et de construction sont créés par décret à la demande soit d'un ou plusieurs conseils municipaux soit d'un ou plusieurs conseils généraux, soit de l'organe délibérant d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat.</p> <p>« Le changement de collectivité territoriale ou d'établissement public de coopération intercommunale de rattachement d'un office public d'aménagement et de construction, le changement de son appellation ainsi que la fusion de plusieurs établissements publics d'habitations à loyer modéré sont effectués sur demande concordante des organes délibérants des collectivités territoriales et groupements concernés, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat ».</p>	<p>2° L'article L. 421-2 est ainsi rédigé :</p> <p>« Art. L. 421-2 (<i>Sans modification</i>)</p>	<p>—</p> <p>2° (<i>Sans modification</i>)</p>
<p>Art. L. 421-4.— Les offices publics d'habitations à loyer modéré sont des établissements publics.</p>	<p>III.- Le deuxième alinéa de l'article L. 421-4 est ainsi rédigé :</p>	<p>3° Le deuxième alinéa de l'article L. 421-4 est remplacé par deux alinéas ainsi rédigés :</p>	<p>3° (<i>Sans modification</i>)</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>Ils sont créés par décret en Conseil d'Etat à la demande soit d'un conseil municipal, soit des conseils municipaux de communes ayant à cet effet constitué un syndicat conformément aux dispositions du code des communes, livre I^{er}, titre VI, chapitre III, soit d'un conseil général, soit du conseil d'un établissement public groupant des collectivités locales.</p>	<p>« Le changement de collectivité territoriale ou d'établissement public de coopération intercommunale de rattachement d'un office public d'habitations à loyer modéré, le changement de son appellation ainsi que la fusion de plusieurs établissements publics d'habitations à loyer modéré sont effectués sur demande concordante des organes délibérants des collectivités territoriales et groupements concernés, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat ».</p>	<p>« Les offices publics d'habitations à loyer modéré sont créés par décret à la demande d'un ou plusieurs conseils municipaux, soit d'un ou plusieurs conseils généraux, soit de l'organe délibérant d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat.</p>	<p>(Alinéa sans modification)</p>
<p>Ils exercent les compétences mentionnées aux quatrième et cinquième alinéas de l'article L. 421-1.</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Ils peuvent, en outre, sur délibération de la ou des collectivités locales ou de l'établissement public de coopération intercommunale de rattachement, exercer tout ou partie des autres compétences mentionnées à l'article L. 421-1. Ces dernières cessent d'être exercées dans les mêmes conditions.</p> <p>.....</p>	<p>—</p>	<p>—</p>	<p>—</p>
<p>Loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique territoriale</p>		<p>Article 62 bis (nouveau)</p>	<p>Article 62 bis</p>
<p>Art. 15.-</p> <p>.....</p>		<p>Le troisième alinéa de l'article 15 de la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique territoriale est ainsi rédigé :</p>	<p><i>(Sans modification)</i></p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>Les offices publics d'aménagement et de construction ainsi que les caisses de crédit municipales, lorsqu'ils emploient des fonctionnaires régis par les dispositions de la présente loi, sont affiliés aux centres de gestion et cotisent dans les mêmes conditions que les collectivités et établissements administratifs mentionnés à l'article 2 ci-dessus.</p> <p>.....</p> <p>.</p>		<p>« Les offices publics d'aménagement et de construction lorsqu'ils emploient des fonctionnaires régis par les dispositions de la présente loi sont affiliés aux centres de gestion. Ils cotisent pour ces personnels dans les mêmes conditions que les collectivités et établissements administratifs mentionnés à l'article 2. Les caisses de crédit municipal lorsqu'elles emploient des fonctionnaires régis par les dispositions de la présente loi sont affiliées aux centres de gestion et cotisent pour ces personnels dans les mêmes conditions que les collectivités et établissements administratifs mentionnés à l'article 2. »</p>	
<p>Loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique territoriale</p> <p>.....</p> <p>..</p>		<p>Article 62 ter (nouveau)</p>	<p>Article 62 ter <i>(Sans modification)</i></p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>Art. 120.- II - L'article 46-30° de la loi du 10 août 1871 relative aux conseils généraux, l'article 78 de la loi de finances du 31 décembre 1937 et l'article premier de l'ordonnance n° 45-993 du 17 mai 1945 relative aux services publics des départements et communes et de leurs établissements publics sont abrogés.</p>		<p>L'article 120 de la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique territoriale est complété par un IV ainsi rédigé :</p>	
<p>III - Par dérogation aux dispositions de la présente loi, les agents de l'office d'habitations à loyer modéré interdépartemental de la région parisienne dissous par décret n° 81-935 du 15 octobre 1981 et qui sont placés dans des corps d'extinction régis par le décret n° 76-690 du 24 juin 1976, conservent leur statut.</p>			
<p>Toutefois, ces agents peuvent opter pour le statut de fonctionnaire territorial. Il est fait droit aux demandes d'option dans un délai maximum de deux ans à compter de la demande des agents concernés.</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	—	<p>« IV.— Les agents titulaires des offices publics d'habitations à loyer modéré en fonction lors de la transformation de ceux-ci en offices d'aménagement et de construction conservent leur qualité de fonctionnaire et continuent à bénéficier des possibilités d'avancement d'échelons et de grades ouvertes par le statut particulier de leur cadre d'emplois au sein de l'établissement et dans un autre office public d'aménagement et de construction en cas de remplacement d'un fonctionnaire quittant un poste susceptible d'offrir un avancement de carrière par mutation. Ils peuvent également bénéficier d'un changement de cadre d'emplois lorsqu'ils sont inscrits, au titre de la promotion interne, sur la liste d'aptitude à un nouveau cadre d'emplois.</p> <p>L'office d'aménagement et de construction peut créer pour ces personnels les emplois correspondants en cas de changement de grade ou de changement de cadres d'emplois, sous réserve des dispositions statutaires relatives au grade ou au cadre d'emplois concernés. ».</p>	—
Code de la construction et de l'habitation	Article 63	Article 63	Article 63

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>.....</p> <p>..</p> <p>Art. L. 422-2.— Les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré ont pour objet de réaliser, dans les conditions fixées par leurs statuts, principalement en vue de la location, les opérations prévues à l'article L. 411-1.</p>	<p>Le chapitre II du titre II du livre IV du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :</p>	<p>(Alinéa sans modification)</p>	<p>(Alinéa sans modification)</p>
<p>Elles ont également pour objet :</p>	<p>I.- Au deuxième alinéa de l'article L. 422-2, il est inséré un premier tiret ainsi rédigé :</p>	<p>1° Après le deuxième alinéa de l'article L. 422-2, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :</p>	<p>1° (Alinéa sans modification)</p>
	<p>« - de réaliser ou acquérir et améliorer, en vue de leur vente à titre de résidences principales, des logements destinés à des personnes de ressources modestes et respectant des prix de vente maxima fixés par l'autorité administrative, lorsque une offre satisfaisante de ces logements n'est pas assurée dans un îlot, un quartier ou dans le cadre d'une opération d'aménagement ; ».</p>	<p>« - de réaliser ...</p> <p>...îlot, un quartier qui répond aux objectifs du renouvellement urbain ou dans le ...</p> <p>... d'aménagement ; ».</p>	<p>« - de réaliser ...</p> <p>...administrative, en complément de leur activité locative et lorsque...</p> <p>...quartier ou dans...</p> <p>... d'aménagement ; ».</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>- de réaliser, dans les conditions fixées par leur statut, toutes les opérations d'aménagement définies par le code de l'urbanisme, soit pour leur compte avec l'accord de la ou des collectivités locales concernées, soit pour le compte de tiers lorsqu'elles ont été agréées à cet effet. Dans le cas où elles interviennent pour le compte de tiers, les dispositions de l'article L. 443-14 du présent code ne sont pas applicables aux cessions de terrains non bâtis rendues nécessaires par la réalisation de ces opérations. Lorsqu'elles se voient confier par convention la réalisation d'une opération de restructuration urbaine, celle-ci comprend toutes opérations ou actions ou tous aménagements ou équipements de nature à favoriser une politique de développement social urbain telle que définie à l'article 1er de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville ; dans ce cas, la convention peut inclure des actions d'insertion professionnelle et sociale en faveur des habitants des grands ensembles ou des quartiers d'habitat dégradé mentionnés 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>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>- de réaliser pour le compte d'autres organismes d'habitations à loyer modéré des prestations de services pour des missions rentrant dans l'objet social et la compétence territoriale desdits organismes et des organismes prestataires ;</p> <p>- d'acquérir et donner en location à des organismes agréés par arrêté du représentant de l'Etat dans le département des hôtels, meublés ou non, destinés à l'hébergement temporaire de personnes en difficulté.</p> <p>Elles peuvent, en outre :</p> <p>- intervenir, dans les conditions fixées par leur statut, comme prestataires de services des sociétés d'économie mixte pour la réalisation d'opérations d'aménagement, lorsqu'elles ont été agréées à cet effet ;</p> <p>- avec l'accord du maire de la commune d'implantation et du représentant de l'Etat dans le département, gérer, en qualité d'administrateurs de biens, des logements situés dans des copropriétés connaissant des difficultés importantes de fonctionnement ou être syndics de ces copropriétés ;</p> <p>- réaliser des hébergements de loisirs à vocation sociale dans les conditions prévues à l'article L. 421-1.</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>Elles peuvent aussi prendre à bail des logements vacants pour les donner en sous-location à des personnes physiques dans les conditions fixées par les articles L. 444-1 et suivants.</p> <p>.....</p>			
<p>Art. L. 422-7.— En cas d'irrégularités graves, de faute grave dans la gestion ou de carence du conseil d'administration ou du directoire et du conseil de surveillance d'une société d'habitations à loyer modéré ou de crédit immobilier, le ministre chargé de la construction et de l'habitation peut, après avoir entendu les observations de la société ou celle-ci ayant été dûment appelée à les présenter, prononcer sa dissolution et nommer un liquidateur.</p>	<p>II.- L'article L. 422-7 est remplacé par les dispositions suivantes :</p> <p>« Art. L. 422-7.- En cas d'irrégularités graves ou de faute grave de gestion commises par une société d'habitations à loyer modéré ou de crédit immobilier ou en cas de carence de son conseil d'administration, de son directoire ou de son conseil de surveillance, l'autorité administrative peut décider de :</p> <p>« 1° Retirer à l'organisme, pour une durée qui ne peut excéder cinq ans, la possibilité d'exercer une ou plusieurs des compétences prévues au titre II du présent livre ;</p> <p>« 2° Révoquer un ou plusieurs membres du conseil d'administration, du conseil de surveillance ou du directoire. Cette révocation peut être assortie d'une interdiction de participer au conseil d'administration, au conseil de surveillance ou au directoire d'un organisme d'habitations à loyer modéré pendant une durée qui ne peut excéder dix ans ;</p>	<p>2° L'article L. 422-7 est ainsi rédigé :</p> <p>(Alinéa sans modification)</p> <p>« 1° Retirer ...</p>	<p>2° (Sans modification)</p>
		<p>... prévues au présent titre ;</p> <p>2° (Sans modification)</p>	

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	<p>« 3° Dissoudre l'organisme et nommer un liquidateur.</p> <p>« Préalablement au prononcé de ces mesures, l'organisme et, dans les cas mentionnés au 2°, les personnes susceptibles d'être personnellement concernées, sont mises en mesure de présenter leurs observations dans le délai d'un mois. Les décisions prises sont communiquées au conseil d'administration ou au conseil de surveillance et au directoire de l'organisme, dès sa plus proche réunion. »</p>	<p>3° (<i>Sans modification</i>)</p>	<p>3° A - <i>Au premier alinéa de l'article L.422-8 du code de la construction et de l'habitation, après les mots : « auquel est transféré », rédiger comme suit la fin de l'alinéa : « l'ensemble des pouvoirs d'administration, de direction et de représentation de la société, sous réserve de ceux expressément attribués par la loi aux assemblées d'actionnaires. »</i></p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>Art. L. 422-8.— Dans les cas prévus à l'article L. 422-7, le ministre chargé du logement peut se borner à suspendre le conseil d'administration ou le conseil de surveillance et le directoire, ou ce dernier seulement, par arrêté motivé, et nommer un administrateur provisoire auquel est transféré, de plein droit, l'ensemble des pouvoirs du conseil d'administration ou du conseil de surveillance et du directoire pour la continuation des opérations en cours.</p>	<p>III.- Le deuxième alinéa de l'article L. 422-8 est remplacé par les dispositions suivantes :</p>	<p>3° Le deuxième... ... remplacé par quatre alinéas ainsi rédigés :</p>	<p>3° (<i>Alinéa sans modification</i>)</p>
<p>La mission de l'administrateur provisoire prend fin, soit à la désignation d'un nouveau conseil d'administration ou d'un nouveau conseil de surveillance par l'assemblée générale réunie au plus tard avant l'expiration d'un délai d'un an, renouvelable une fois à dater de la décision ministérielle, soit, à défaut de cette désignation, à la nomination d'un liquidateur par le ministre chargé de la construction et de l'habitation.</p>	<p>« La durée de l'administration provisoire est d'un an renouvelable une fois à compter de la décision ministérielle.</p>	<p>(<i>Alinéa sans modification</i>)</p>	<p>(<i>Alinéa sans modification</i>)</p>
	<p>« Pendant cette durée et par dérogation aux dispositions de la loi n° 66-537 du 24 juillet 1966 sur les sociétés commerciales, notamment ses articles 180, 215 et 274, toute augmentation ou réduction du capital social ou toute cession d'action est soumise à l'agrément de l'administrateur provisoire, à peine de nullité.</p>	<p>(<i>Alinéa sans modification</i>)</p>	<p>(<i>Alinéa sans modification</i>)</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Pendant une durée de deux ans à l'issue de la mission de l'administrateur provisoire, ce dernier doit être convoqué et peut assister à toutes les réunions du conseil d'administration ou du conseil de surveillance de la société et aux assemblées générales des actionnaires.</p>	<p>—</p> <p>« Lorsque la société fait l'objet d'un plan de redressement approuvé par le conseil d'administration de la caisse de garantie du logement locatif social, l'administrateur provisoire peut soumettre à l'assemblée générale extraordinaire, tout projet d'augmentation du capital social rendu nécessaire par le plan de redressement. En cas de refus de l'assemblée générale extraordinaire, la décision de procéder à l'augmentation de capital est prise par le conseil d'administration de la caisse de garantie du logement locatif social.</p> <p>« Pendant la durée de l'administration provisoire, l'assemblée générale ne peut désigner un nouveau conseil d'administration ou conseil de surveillance. A l'issue de la mission de l'administrateur provisoire, il est procédé soit à la désignation d'un nouveau conseil d'administration ou conseil de surveillance par l'assemblée générale soit à la dissolution de la société dans les modalités prévues à l'article L. 422-7. » ;</p>	<p>—</p> <p>(Alinéa modification) sans</p> <p>(Alinéa modification) sans</p>	<p>—</p> <p>"Lorsque...</p> <p>...provisoire soumet à l'assemblée...</p> <p>...social.</p> <p>(Alinéa modification) sans</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Si, au cours de cette période, il constate que les mesures indispensables de redressement de la société ne sont pas adoptées ou ne sont pas exécutées, il en informe le ministre chargé de la construction et de l'habitation. Celui-ci, en accord avec le ministre de l'économie et des finances, peut, après avoir entendu les observations de la société, soit procéder à la dissolution et à la liquidation de l'organisme en cause, soit suspendre à nouveau le conseil d'administration ou le conseil de surveillance et nommer un administrateur provisoire en déterminant la durée de son mandat. Cet administrateur doit, avant l'expiration de son mandat, réunir une assemblée générale en vue de procéder à la désignation d'un nouveau conseil d'administration ou d'un nouveau conseil de surveillance. A défaut de cette désignation, il sera procédé à la dissolution et à la liquidation de l'organisme.</p>	<p>—</p> <p>IV.- Après l'article L. 422-8, il est inséré un article L. 422-8-1 ainsi rédigé :</p>	<p>—</p> <p>4° (<i>Sans modification</i>)</p>	<p>—</p> <p>4° (<i>Sans modification</i>)</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>.....</p> <p>Art. L. 422-3.- Les sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré ont pour objet :</p>	<p>« Art. L. 422-8-1.- Pendant la durée des opérations de liquidation consécutives à une dissolution prononcée dans les conditions prévues à l'article L. 422-7, toute opération portant sur le capital de la société ou toute cession d'action est soumise à l'agrément du liquidateur, à peine de nullité.</p> <p>« Lorsque l'assemblée générale extraordinaire a refusé une cession d'actif proposée par le liquidateur, celui-ci ne peut procéder à cette cession qu'après autorisation de l'autorité administrative. »</p>	<p>5° (nouveau) Les deuxième et troisième alinéas de l'article L. 422-3 sont remplacés par trois alinéas ainsi rédigés :</p>	<p>5° (<i>Sans modification</i>)</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>1° D'assister, à titre de prestataires de services, des personnes physiques et des sociétés coopératives de construction, constituées en application du chapitre III du titre Ier du livre II, pour la réalisation et la gestion de programmes de construction en accession à la propriété ;</p>		<p>« 1° D'assister à titre de prestataire de services des personnes physiques et des sociétés de construction constituées en application du titre Ier du livre II pour la réalisation et la gestion d'immeubles, y compris en qualité d'administrateur de biens, à usage d'habitation ou à usage professionnel ou d'habitation ou destinées à cet usage, en accession à la propriété, le cas échéant en prenant la qualité de constructeur de maison individuelle dans le respect des textes en vigueur.</p>	
<p>2° En vue de l'accession à la propriété, de construire, acquérir, réaliser des travaux, vendre et gérer des immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel ou d'habitation ou destinés à cet usage ;</p>		<p>« 2° a) En vue de leur vente à titre de résidence principale, de construire, acquérir, réaliser des travaux, vendre ou gérer des immeubles, y compris en qualité d'administrateur de biens, à usage d'habitation ou à usage professionnel ou d'habitation, respectant des prix de vente maxima fixés par l'autorité administrative ;</p> <p>« b) En vue de leur location-accession, de construire, d'acquérir, de réaliser des travaux, gérer des immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel ou d'habitation ; »</p>	

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p style="text-align: center;">—</p> <p>Art. L. 422-3.</p> <p>3° D'assister, à titre de prestataires de services, des personnes physiques ou morales en vue de la réalisation de tous travaux portant sur des immeubles existants et destinés à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ;</p>		<p style="text-align: center;">—</p> <p>6° (nouveau) Le 3° de l'article L. 422-3 est abrogé.</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p>6° (<i>Sans modification</i>)</p>
<p>Art. L. 422-3.-</p> <p>6° D'acquérir et donner en location à des organismes agréés par arrêté du représentant de l'Etat dans le département des hôtels, meublés ou non, destinés à l'hébergement temporaire des personnes en difficulté.</p> <p>Elles peuvent, en outre, avec l'accord du maire de la commune d'implantation et du représentant de l'Etat dans le département, gérer en qualité d'administrateurs de biens des logements situés dans des copropriétés connaissant des difficultés importantes de fonctionnement ou être syndics de ces copropriétés.</p> <p>Elles peuvent réaliser pour le compte d'autres organismes d'habitations à loyer modéré des prestations de services pour des missions rentrant dans l'objet social et la compétence territoriale desdits organismes et des organismes prestataires.</p>		<p style="text-align: center;">—</p> <p>Article 63 bis (nouveau)</p> <p>I - Après le 6° de l'article L. 422-3 du code de la construction et de l'habitation, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p>Article 63 bis</p> <p>(<i>Sans modification</i>)</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Toute opération réalisée en application du 2° du présent article doit faire l'objet d'une garantie de financement et d'une garantie d'acquisition des locaux non vendus. 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 comité permanent 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.</p>			
<p>Elles peuvent aussi prendre à bail des logements vacants pour les donner en sous-location à des personnes physiques dans les conditions fixées par les articles L 444-1 et suivants.</p>			
<p>Un décret détermine les modalités d'application du présent article.</p>			

Texte en vigueur

—

Texte du projet de loi

—

**Texte adopté par
l'Assemblée nationale**

—

**Propositions
de la Commission**

—

« 7° De réaliser, dans les conditions fixées par leurs statuts, toutes les actions ou opérations d'aménagement définies par le code de l'urbanisme, soit pour leur compte avec l'accord de la ou des collectivités locales concernées, soit pour le compte de tiers lorsqu'elles ont été agréées à cet effet. Dans le cas où elles interviennent pour le compte de tiers, les dispositions des articles L 443-14 et L. 451-5 ne sont pas applicables aux cessions d'immeubles rendues nécessaires par la réalisation de ces actions ou opérations ;

« 8° De réaliser pour le compte d'associations ou d'organismes oeuvrant dans le domaine du logement ou de personnes physiques des prestations de services définies par leurs statuts. »

II - Avant le dernier alinéa de l'article L. 422-3 du même code, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Elles peuvent également, dans les conditions fixées par leurs statuts, construire, acquérir, aménager, restaurer, agrandir, améliorer et gérer des immeubles en vue de la location et destinées à un usage d'habitation ou à un usage professionnel et d'habitation. »

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>Art. L. 422-3-2.- Les sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré dont la qualité de gestion sur les plans technique et financier a été constatée à l'occasion du contrôle prévu à l'article L 451-1 peuvent, par décision de l'autorité administrative, être autorisées, dans des conditions fixées par décret, à construire, acquérir, aménager, restaurer, agrandir, améliorer et gérer des immeubles en vue de la location et destinés à un usage d'habitation ou à un usage professionnel et d'habitation. L'autorisation est accordée lorsque l'administration n'a pas répondu dans un délai de six mois à une demande adressée à cet effet par une société anonyme coopérative de production d'habitations à loyer modéré.</p> <p>Ces sociétés doivent faire procéder, sous le nom de révision coopérative, à l'examen analytique et périodique de leurs comptes et de leur gestion dans les conditions prévues à l'article L 422-3-1.</p>		<p>III. - L'article L. 422-3-2 du même code est abrogé.</p> <p>Article 63 ter (nouveau)</p> <p>I. - L'article L. 441-1-4 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :</p>	<p>Article 63 ter</p> <p>I. (Alinéa sans modification)</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	—	<p>« En région d'Ile-de-France, toute commune comptant un nombre de logements locatifs sociaux tels que définis à l'article L. 302-5 supérieur à 20% du total des résidences principales, peut créer une conférence communale du logement. La conférence rassemble, outre le maire de la commune et le préfet ou son représentant, les bailleurs sociaux possédant ou gérant des logements dans la commune, les représentants des associations de locataires affiliés à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation, des représentants des associations agréées dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées, désignés par le préfet et, lorsqu'ils sont titulaires de droits de réservation dans la commune, les organismes collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction. <i>La conférence communale, présidée par le maire ou son représentant, délibère à la majorité de ses membres. Elle se réunit au moins une fois par an. »</i></p> <p>II. - L'article L . 441-1-5 du même code est complété par un alinéa ainsi rédigé :</p>	<p>« En région ...</p> <p>.... La conférence, <i>présidée par le maire, rassemble le représentant de l'Etat dans le département, les bailleurs sociaux ...</i></p> <p>... construction, <i>ainsi qu'un représentant du conseil général. Elle se réunit au moins une fois par an.. »</i></p> <p>II. (Alinéa sans modification)</p>

Texte en vigueur

Texte du projet de loi

**Texte adopté par
l'Assemblée nationale**

**Propositions
de la Commission**

—

—

—

—

« Les conférences communales du logement créées en application du dernier alinéa de l'article L. 441-1-4 peuvent élaborer une charte communale du logement en vue d'harmoniser les politiques d'attribution de logements sociaux des bailleurs disposant d'un parc locatif sur le territoire communal, dans le respect des engagements quantifiés fixés annuellement à chaque organisme en application de l'accord collectif départemental et des orientations de la conférence intercommunale du logement lorsque la commune est membre d'une telle conférence. La charte communale est communiquée au préfet ainsi qu'au président de la conférence intercommunale lorsque la commune est membre d'une telle conférence. »

« Les conférences communales du logement créées en application du dernier alinéa de l'article L. 441-1-4 *élaborent* une charte...

...conférence."

II.- bis.- Dans le cinquième alinéa de l'article L.441-1-4 du code de la construction et de l'habitation après les mots : « outre les maires des communes », insérer les mots : « un représentant du ou des conseils généraux concernés. »

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>Art. L. 441-2.- Il est créé, dans chaque organisme d'habitations à loyer modéré, une commission d'attribution chargée d'attribuer nominativement chaque logement locatif composée de six membres qui élisent en leur sein un président qui dispose d'une voix prépondérante.</p>		<p>III. Le deuxième alinéa de l'article L. 441-2 du même code est ainsi rédigé :</p>	<p>III. (Sans modification)</p>
<p>Il est créé dans les mêmes conditions une commission d'attribution dans chaque société civile immobilière dont le capital est constitué majoritairement par des fonds provenant de la participation des employeurs à l'effort de construction et disposant de logements locatifs sociaux, pour l'attribution de ces logements.</p>		<p>« Il est créé dans les mêmes conditions une commission d'attribution sur demande d'un établissement public de coopération intercommunale compétent ou, le cas échéant, d'une commune, lorsque sur le territoire de celui-ci ou, le cas échéant, de celle-ci, un même organisme dispose de plus de 2000 logements locatifs sociaux. »</p>	<p>IV. (Sans modification)</p>
<p>.....</p>		<p>IV.- Le même article est complété par un alinéa ainsi rédigé :</p>	
		<p>« Les présidents des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat ou leurs représentants participent à titre consultatif aux travaux de ces commissions pour l'attribution des logements situés sur le territoire où ils sont territorialement compétents. »</p>	

(2) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	—	—	—
Art. L. 442-9. — Sauf autorisation administrative particulière, les offices et sociétés d'habitations à loyer modéré ne peuvent mettre leurs immeubles en gérance.	<p align="center">Article 64</p> <p>L'article L. 442-9 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :</p> <p align="center">« Lorsque la gérance d'un ou plusieurs immeubles est confiée à un autre organisme d'habitations à loyer modéré ou à une société d'économie mixte de construction et de gestion de logements locatifs sociaux, le gérant peut bénéficier de toutes les délégations nécessaires à l'accomplissement de sa mission ».</p>	<p align="center">Article 64</p> <p>« L'article... ... par deux alinéas ainsi rédigés :</p> <p align="center"><i>(Alinéa sans modification)</i></p> <p align="center">« Les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent également être autorisés à prendre en gérance dans les mêmes conditions des logements appartenant à des sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements locatifs sociaux ou à des collectivités territoriales. »</p>	<p align="center">Article 64</p> <p align="center"><i>(Alinéa sans modification)</i></p> <p align="center"><i>Lorsque l'autorisation est accordée pour confier la gérance d'un ou plusieurs immeubles à un autre organisme d'habitation à loyer modéré, le gérant bénéficie de toutes les délégations nécessaires à l'accomplissement de sa mission, dans des conditions fixées par décret.</i></p>
(Voir art. 63 ter)		<p align="center">Article 64 bis (nouveau)</p> <p>L'article L. 441-2 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :</p>	<p align="center">Article 64 bis</p> <p align="center"><i>(Alinéa sans modification)</i></p>

(2) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	—	—	—
Art. L. 443-7. - Les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent aliéner aux bénéficiaires prévus à l'article L 443-11 des logements construits ou acquis depuis plus de dix ans par un organisme d'habitations à loyer modéré. Ces logements doivent répondre à des normes d'habitabilité minimale fixées par décret en Conseil d'Etat.		« Lorsqu'une convention de gérance prévue à l'article L. 442-9 inclut l'attribution de logements, le président de la commission d'attribution de l'organisme ayant confié la gérance des immeubles est membre de droit de la commission d'attribution de l'organisme gérant. »	« Lorsqu'une droit, pour l'attribution de ces logements, de la commission d'attribution de l'organisme gérant. »
		Article 64 ter (nouveau)	Article 64 ter
		I.- Après la première phrase de l'article L. 443-7 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré une phrase ainsi rédigée :	Supprimé
		« Ils peuvent proposer à ces mêmes bénéficiaires la possibilité d'acquérir ces mêmes logements au moyen d'un contrat de location-accession. ».	
		II.- Il est inséré, dans le même code, un article L. 443-7-1 ainsi rédigé :	

(2) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	—	—	—
<p>Art. L. 443-11 – (1^{er} alinéa).– Un logement occupé ne peut être vendu qu'à son locataire. Toutefois, sur demande du locataire, le logement peut être vendu à son conjoint ou, s'ils ne disposent pas de ressources supérieures à celles qui sont fixées pour l'octroi des prêts aidés par l'Etat pour la construction de logements en accession à la propriété, à ses ascendants et descendants.</p> <p>..... .</p>	<p>Section 2 La solidarité entre organismes de logement social</p>	<p>« Art. L. 443-7-1.- Les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent céder ou apporter les logements visés au premier alinéa de l'article L. 443-7 à des sociétés civiles immobilières de location dont les seuls associés sont les organismes d'habitations à loyer modéré et les bénéficiaires visés au même alinéa. »</p> <p>Article 64 quater (nouveau)</p> <p>Dans le premier alinéa de l'article L. 443-11 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « pour l'octroi des prêts aidés par l'Etat pour la construction de logements en accession ou à la propriété », sont remplacés par les mots : « par l'autorité administrative ».</p>	<p>Article 64 quater <i>(Sans modification)</i></p>
	Article 65	Article 65	Article 65

(2) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	—	—	—
<p>Art. L. 431-1. – Lorsque le paiement des annuités afférent au remboursement des prêts consentis aux organismes d'habitations à loyer modéré n'est pas garanti par une collectivité locale, un établissement public groupant des collectivités locales, une chambre de commerce et d'industrie ou par un engagement du fonds de garantie créé à cet effet, dans des conditions fixées par décision de l'autorité administrative, la créance en principal, intérêts et accessoires de l'Etat ou des établissements prêteurs qui lui sont substitués, est garantie par une hypothèque légale sur les immeubles. Cette hypothèque s'étend à l'ensemble des constructions édifiées à l'aide des prêts et aux terrains sur lesquels elles sont implantées. Toutefois, son assiette peut être limitée conventionnellement par le contrat de prêt.</p> <p>La radiation de l'hypothèque est effectuée sur mainlevée selon le cas, de l'autorité administrative, ou du représentant légal de l'établissement prêteur.</p>	<p>L'article L. 431-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :</p>	<p><i>(Alinéa sans modification)</i></p>	<p><i>(Sans modification)</i></p>

(2) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>La caisse de garantie du logement social est subrogée, à compter du 1er janvier 1986, dans l'hypothèque prise par les sociétés de crédit immobilier comme garantie des prêts qu'elles consentent au moyen des avances accordées jusqu'à cette date par la caisse de prêts aux organismes d'habitations à loyer modéré. La caisse des dépôts et consignations est subrogée dans l'hypothèque prise par ces sociétés comme garantie des prêts qu'elles consentent au moyen des avances accordées par cette caisse. Ces subrogations peuvent se substituer en partie à la garantie prévue au premier alinéa du présent article dans des conditions fixées par décision de l'autorité administrative.</p>	—	—	—
<p>Lorsque le fonds de garanti géré par la caisse de garantie du logement social apporte sa garantie aux opérations de construction ou d'acquisition et d'amélioration réalisées par les organismes d'habitations à loyer modéré ou les sociétés d'économie mixte en application du 3° de l'article L. 351-2, il peut demander que soit inscrite à son profit une hypothèque légale qui s'étend aux biens immobiliers acquis ou édifiés à l'aide de prêts qu'il a garantis.</p>			

(2) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	<p>I.- Le dernier alinéa est complété par la phrase suivante :</p> <p>« A compter de l'entrée en vigueur de la loi n° du relative à la solidarité et au renouvellement urbains, aucune nouvelle inscription d'hypothèque légale ne peut être demandée au profit du fonds de garantie. » ;</p> <p>II.- Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :</p> <p>« Lorsqu'elle consent un prêt pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration de logements locatifs sociaux, la Caisse des dépôts et consignations peut inscrire, en garantie de sa créance en principal, intérêts et accessoires, une hypothèque légale sur les immeubles faisant l'objet du prêt. Ces dispositions s'appliquent également lorsque la créance est née avant l'entrée en vigueur de la loi n° du relative à la solidarité et au renouvellement urbains. »</p> <p>Article 66</p> <p>I.- L'intitulé du titre V du livre IV du code de la construction et de l'habitation est remplacé par les dispositions suivantes :</p>	<p>1° Le dernier alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :</p> <p>(Alinéa sans modification)</p> <p>2° (Alinéa sans modification)</p> <p>« Lorsqu'elle...</p> <p>... la loi n° du précitée. »</p> <p>Article 66</p> <p>I.- L'intitulé... ... est ainsi rédigé :</p>	<p>—</p> <p>Article 66</p> <p>I. (Sans modification)</p>

(2) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
— 	—	—	—
TITRE V	« TITRE V	Alinéa supprimé	
CONTRÔLE	« CONTRÔLE, REDRESSEMENT DES ORGANISMES ET GARANTIE DE L'ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIÉTÉ »	<i>(Alinéa sans modification)</i>	
CHAPITRE UNIQUE	II.- Le chapitre unique du titre V du livre IV du code de la construction et de l'habitation devient le « chapitre I ^{er} » intitulé : « Contrôle », qui comprend les articles L. 451- 1 à L. 451-7.	II.- Le chapitre unique du titre V du livre IV du même code devient... ... à L. 451-7.	II. <i>(Sans modification)</i>
Art L. 451-1. — Sous réserve des dispositions du deuxième alinéa de l'article L. 312-2 du présent code, les organismes d'habitations à loyer modéré, les sociétés civiles constituées sous l'égide des sociétés de crédit immobilier et les sociétés coopératives de construction bénéficiant de prêts accordés dans le cadre de la législation sur les habitations à loyer modéré sont soumis au contrôle de l'administration.	III.- L'article L. 451-1 est ainsi modifié :	III.- L'article L. 451-1 du même code est ainsi modifié :	III. <i>(Alinéa sans modification)</i>
	a) Le deuxième alinéa est remplacé par les dispositions suivantes :	1° Le deuxième alinéa est ainsi rédigé :	1° <i>(Sans modification)</i>

(2) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>Les organismes mentionnés au chapitre II du titre III, sont soumis au même contrôle en ce qui concerne les opérations pour lesquelles ils ont obtenu un prêt de l'Etat, de la caisse de prêts aux organismes d'habitations à loyer modéré ou de la caisse des dépôts et consignations en application du 3° de l'article L. 351-2.</p>	<p>« Toute société, association, collectivité ou organisme, quel qu'en soit le statut, exerçant une activité de construction ou de gestion de logements sociaux est soumis au même contrôle concernant ces logements lorsque ceux-ci ont fait l'objet soit d'une subvention ou d'un prêt aidé, réglementé par l'Etat ou conventionné soit d'un avantage fiscal lié à leur caractère de logement social. Pour les besoins exclusifs de ce contrôle, l'administration peut obtenir de la société, l'association, la collectivité ou l'organisme contrôlé, au cas où il exerce d'autres activités, communication de tout document se rapportant à ces activités. » ;</p>	<p>(Alinéa sans modification)</p>	
<p>Il en est de même pour les groupements d'intérêt économique constitués en application de l'ordonnance n° 67-821 du 23 septembre 1967, qui comprennent au moins un organisme d'habitations à loyer modéré parmi leurs membres et pour les personnes privées mandataires d'organismes d'habitations à loyer modéré dans le cadre du contrat de promotion immobilière prévu au livre II, titre II, du présent code relatif à la promotion immobilière.</p>			

(2) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>A l'occasion de l'inspection d'une société anonyme de crédit immobilier, et pour les besoins de cette inspection, l'administration peut étendre ses investigations aux filiales de la société visées à l'article L. 422-4-2 et se faire communiquer toutes les pièces relatives auxdites filiales nécessaires à sa mission.</p>	<p>—</p> <p>b) Après le dernier alinéa, sont ajoutées les dispositions suivantes :</p> <p>« L'objet du contrôle exercé par l'administration est de vérifier l'emploi conforme à leur objet des subventions, prêts ou avantages consentis par l'Etat et le respect par les organismes contrôlés des dispositions législatives et réglementaires qui régissent leur mission de construction et de gestion du logement social. L'administration peut également procéder à une évaluation d'ensemble de l'activité consacrée à cette mission, dans ses aspects administratifs, techniques, sociaux, comptables et financiers.</p>	<p>—</p> <p>2° Après le dernier alinéa, sont insérés cinq alinéas ainsi rédigés :</p> <p>(Alinéa sans modification)</p>	<p>—</p> <p>2° (Alinéa sans modification)</p> <p>(Alinéa sans modification)</p>

(2) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	<p>« Le contrôle s'exerce sur pièces ou sur place. Les agents chargés d'effectuer les contrôles sur place sont des fonctionnaires habilités à cet effet de façon permanente ou temporaire par décision de l'autorité ministérielle. Ils peuvent procéder à des contrôles conjoints avec les agents habilités de l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction.</p> <p>« L'organisme vérifié est averti du contrôle sur place dont il fait l'objet avant l'engagement des opérations ; l'avertissement mentionne que l'organisme a la faculté de se faire assister de tout conseil de son choix pendant le déroulement des opérations. Les agents chargés du contrôle ont accès à tous documents, renseignements ou justificatifs et peuvent en prendre copie aux frais de l'organisme. Ils ont accès, entre huit heures et vingt heures, à tous locaux professionnels et à tous immeubles construits ou gérés par l'organisme à l'exclusion des locaux affectés au domicile.</p>	<p>(Alinéa modification) sans</p> <p>(Alinéa modification) sans</p>	<p>(Alinéa modification) sans</p> <p>(Alinéa modification) sans</p>

(2) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	<p>« Lorsque le contrôle de l'administration s'est conclu par un rapport, celui-ci est communiqué au président, ou dirigeant de l'organisme concerné qui dispose d'un mois pour présenter ses observations. Le rapport définitif est communiqué au directoire et au conseil de surveillance ou au conseil d'administration ou l'organe délibérant en tenant lieu dès sa plus proche réunion.</p>	« Lorsque ...	« Lorsque ...
<p>Art. L. 451-2.— Les fonctionnaires chargés du contrôle prévu à l'article précédent peuvent, dans l'intérêt exclusif de ce contrôle, dans les bureaux des architectes ou entrepreneurs ayant traité avec des organismes soumis à ce même contrôle, tous documents comptables, copies de lettres, pièces de recettes et de dépenses.</p>	<p>« L'autorité administrative peut en outre mettre en demeure l'organisme contrôlé de procéder, dans un délai déterminé, à la rectification des irrégularités ou carences constatées. »</p>	<p>... rapport définitif, et, le cas échéant, les observations de l'organisme contrôlé sont communiqués au directoire, et ...</p> <p>... réunion.</p> <p>(Alinéa sans modification)</p>	<p>...réunion pour être soumis à délibération.</p>
<p>Tout refus de communication dûment constaté entraîne à la charge de son auteur une amende de 60 000 F.</p>	<p>IV.- Le deuxième alinéa de l'article L. 451-2 est abrogé.</p>	<p>IV.- Le deuxième alinéa de l'article L. 451-2 du même code est supprimé.</p>	<p>IV. (Sans modification)</p> <p>... constatées. »</p>

(2) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	<p>Il est créé, dans le titre V du livre IV du code de la construction et de l'habitation, un chapitre II ainsi rédigé :</p> <p>« CHAPITRE II</p> <p>« Caisse de garantie du logement <i>locatif</i> social et redressement des organismes</p> <p>« Art. L. 452-1.- La Caisse de garantie du logement <i>locatif</i> social est un établissement public <i>national</i> à caractère administratif. Elle gère un fonds de garantie de prêts au logement social.</p> <p>« S'agissant de leur activité locative sociale, elle contribue, notamment par des concours financiers, à la prévention des difficultés financières et au redressement des organismes d'habitations à loyer modéré et des sociétés d'économie mixte.</p>	<p>(Alinéa <i>sans</i> modification)</p> <p>(Alinéa <i>sans</i> modification)</p> <p>(Alinéa <i>sans</i> modification)</p> <p>« Art. L. 452-1.- La Caisse...</p> <p>... logement social et succède à ce titre à la Caisse de garantie du logement social visée à l'article L. 431-1 dans tous ses droits et obligations.</p> <p>(Alinéa <i>sans</i> modification)</p>	<p>(Alinéa <i>sans</i> modification)</p> <p>(Alinéa <i>sans</i> modification)</p> <p>« Caisse de garantie du logement social et redressement des organismes</p> <p>« Art. L. 452-1.- La Caisse de garantie du logement social est un établissement public à caractère <i>industriel et commercial</i>. Elle gère, d'une part, un fonds de garantie <i>des</i> prêts au logement <i>locatif</i> social <i>et, d'autre part, un fonds de garantie des opérations d'accession à la propriété. 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.</i></p> <p>(Alinéa <i>sans</i> modification)</p>

(2) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	<p>—</p> <p>« Elle concourt, par ses participations aux frais de l'union et des fédérations groupant les organismes d'habitations à loyer modéré et aux frais de la fédération groupant les sociétés d'économie mixte, à assurer leur meilleur fonctionnement, la coordination de leurs activités, leurs investissements pour le développement des actions en faveur du logement social, en particulier la prévention des difficultés des organismes. Elle peut également aider des organismes agréés à développer l'information en faveur du logement social.</p>	<p>—</p> <p>(Alinéa modification) sans</p>	<p>—</p> <p>(Alinéa modification) sans</p>

(2) TEXTE
EN
VIGUEUR

Texte du projet de loi

Texte adopté par
l'Assemblée nationale

Propositions
de la Commission

—

« Art. L.452-1-1 - Il est créé un fonds chargé de garantir les risques financiers pris par les organismes d'habitation à loyer modéré lors de la construction ou l'acquisition ou l'amélioration d'immeubles en vue de leur vente à titre de résidence principale. Ce fonds dénommé « fonds pour l'accession à la propriété HLM » est géré par la Caisse de garantie du logement social.

« Les ressources du fonds proviennent des contributions versées par les organismes réalisant des opérations définies au premier alinéa.

« Aucun organisme d'habitation à loyer modéré ne peut contracter un prêt pour la réalisation d'une opération définie au premier alinéa sans avoir reçu au préalable un avis favorable de la Caisse de garantie du logement social.

« Un décret, pris après consultation du conseil d'administration de la Caisse de garantie du logement social fixe notamment les règles de dotation du fonds, les règles relatives à son fonctionnement administratif et financier, les normes de gestion destinées à garantir sa solvabilité et l'équilibre de sa structure financière, ainsi que le ratio de couverture des risques.

(2) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	<p>—</p> <p>« Art. L. 452-2.- Le conseil d'administration de la caisse de garantie du logement locatif social est composé de représentants de l'Etat, de représentants de l'union regroupant les organismes d'habitations à loyer modéré et de représentants de la fédération regroupant les sociétés d'économie mixte. Les représentants de l'Etat disposent de la majorité des sièges et les représentants des organismes d'habitations à loyer modéré de la majorité des sièges restants.</p> <p>« Le conseil d'administration élit en son sein un président parmi les représentants des organismes d'habitations à loyer modéré.</p> <p>« Art. L. 452-3.- Les ressources de la Caisse de garantie du logement locatif social sont constituées par :</p> <p>« a) Des dotations en capital ou autres concours apportés par l'Etat ou la Caisse des dépôts et consignations ;</p>	<p>—</p> <p>« Art. L. 452-2.- « La caisse est administrée par un conseil d'administration composé à parts égales de représentants de l'Etat, d'une part, et de représentants de l'Union nationale des fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré et de la fédération des sociétés d'économie mixte, d'autre part, ainsi que d'une personne qualifiée, désignée à raison de ses compétences dans le domaine du logement.</p> <p>(Alinéa sans modification)</p> <p>« Art. L. 452-3.- (Sans modification)</p>	<p>—</p> <p>« La Caisse de garantie du logement social garantit l'équilibre financier du fonds pour l'accession à la propriété HLM ».</p> <p>« Art. L. 452-2.- « La caisse ...</p> <p>...qualifiée, désignée par le ministre en charge du logement à raison de ses compétences dans le domaine du logement.</p> <p>(Alinéa sans modification)</p> <p>« Art. L. 452-3.- Les ressources de la Caisse de garantie du logement social sont constituées par :</p> <p>"a) (Sans modification)</p>

(2) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	<p>—</p> <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 et L. 452-5 ;</p> <p>« d) Des dons et legs ;</p> <p>« e) Des produits de placements et de prêts, ainsi que des versements des concours financiers visés à l'article L. 452-1.</p> <p>« Art. L. 452-4.- Au titre de leur activité locative sociale, les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte versent, au premier trimestre de chaque année, une cotisation à la Caisse de garantie du logement <i>locatif</i> social.</p>	<p>—</p> <p>« Art. L. 452-4 (<i>Alinéa sans modification</i>)</p>	<p>—</p> <p>"b) (Sans modification)</p> <p>"c) (Sans modification)</p> <p>"d) (Sans modification)</p> <p>« e) Des produits de placements et des remboursements de prêts, ainsi que des versements 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>« Art. L. 452-4.- Au titre ...</p> <p>... logement social.</p> <p><i>Le taux de la cotisation, qui ne peut excéder 1,5% est fixé par le conseil d'administration de la caisse.</i></p>

(2) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	<p>« La cotisation a pour assiette les loyers appelés au cours du dernier exercice clos pour les logements à usage locatif et les logements-foyers leur appartenant, construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'Etat ou faisant l'objet des conventions régies par le chapitre III du titre V du livre III.</p>	<p>« La cotisation ...</p> <p>... livre III. Pour les logements-foyers, la cotisation a pour assiette l'élément de la redevance équivalent au loyer.</p>	<p>(Alinéa sans modification)</p> <p><i>Pour les sociétés d'économie mixte, la cotisation a pour assiette les loyers appelés au cours du dernier exercice clos pour les logements à usage locatif et les logements-foyers leur appartenant et conventionnés dans les conditions définies à l'article L.351-2 ou, dans les départements d'outre-mer, construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'Etat.</i></p>

(2) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	<p>« La cotisation est réduite d'un montant proportionnel au nombre de bénéficiaires des aides prévues aux articles L. 542-1 et L. 831-1 du code de la sécurité sociale et L. 351-1 du présent code. Le nombre d'allocataires s'apprécie au 31 décembre du dernier exercice clos.</p> <p>« <i>Le taux de la cotisation, qui ne peut excéder 1,5 %, et le montant de la réduction par allocataire sont fixés par arrêté des ministres chargés du logement et de l'économie.</i></p> <p>« Art. L. 452-5.- La cotisation est versée spontanément à la Caisse de garantie du logement <i>locatif</i> social par les organismes redevables, accompagnée d'une déclaration dont le modèle est fixé par l'autorité administrative.</p>	<p>(Alinéa <i>sans modification</i>)</p> <p>« Pour les sociétés d'économie mixte, la cotisation a pour assiette les loyers appelés au cours du dernier exercice clos pour les logements à usage locatif et les logements-foyers leur appartenant et conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2 ou, dans les départements d'outre-mer, construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'Etat.</p> <p>(Alinéa <i>sans modification</i>)</p> <p>« Art. L. 452-5.- (<i>Sans modification</i>)</p>	<p>(Alinéa <i>sans modification</i>)</p> <p>Alinéa supprimé</p> <p>Le montant de la réduction par allocataire est fixé par arrêté des ministres chargés du logement et <i>des finances</i>.</p> <p>« Art. L. 452-5.- La cotisation... ... à la Caisse de garantie du logement social... ... administrative.</p>

(2) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	<p>« Elle est recouvrée et contrôlée selon les mêmes procédures et sous les mêmes sanctions, garanties, sûretés et privilèges que la taxe sur la valeur ajoutée.</p> <p>« Art. L. 452-6.- Sur sa demande, la Caisse de garantie du logement <i>locatif</i> social peut obtenir de l'autorité administrative compétente et des organismes payeurs des aides visées au troisième alinéa de l'article L. 452-4, les éléments d'information nécessaires à la vérification des cotisations qui lui sont dues.</p> <p>« Art. L. 452-7.- Un décret en Conseil d'Etat détermine les modalités d'application du présent chapitre et notamment les conditions de gestion et de fonctionnement de la Caisse de garantie du logement <i>locatif</i> social, les conditions d'allocation et l'importance des contributions financières prévues au troisième alinéa de l'article L. 452-1.</p> <p>« Les dispositions des articles L. 452-4 à L. 452-6 sont applicables à compter du 1^{er} janvier 2001.»</p> <p style="text-align: center;">Article 68</p>	<p>—</p> <p>« Art. L. 452-6.- (<i>Sans modification</i>)</p> <p>« Art. L. 452-7.- (<i>Sans modification</i>)</p> <p style="text-align: center;">Article 68</p>	<p>—</p> <p>« Art. L. 452-6.- Sur sa demande, la Caisse de garantie du logement social...dues.</p> <p>« Art. L. 452-7.- Un décret ... logement social, ...</p> <p>...L.452-1.</p> <p>(<i>Alinéa sans modification</i>)</p> <p style="text-align: center;">Article 68</p>

(2) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	—	—	—
	<p>I.- Il est créé, dans le titre V du livre IV du code de la construction et de l'habitation, un chapitre III ainsi rédigé :</p>	<p>I.- (<i>Alinéa modification</i>) <i>sans</i></p>	<p>Alinéa supprimé</p>
	<p>« CHAPITRE III</p>	<p>(<i>Alinéa modification</i>) <i>sans</i></p>	<p>Alinéa supprimé</p>
	<p>« Garantie des opérations d'accession à la propriété</p>	<p>(<i>Alinéa modification</i>) <i>sans</i></p>	<p>Alinéa supprimé</p>
	<p>« Art. L. 453-1.- Il est créé un fonds chargé de garantir les risques financiers pris par les organismes d'habitations à loyer modéré lors de la réalisation ou l'acquisition et l'amélioration de constructions, en vue de leur vente à titre de résidences principales. Ce fonds, dénommé « Fonds pour l'accession à la propriété H.L.M. », est géré par une société dont les actionnaires sont l'union et les fédérations groupant les organismes d'habitations à loyer modéré. Les statuts de cette société sont approuvés par décret. Des commissaires du Gouvernement assistent au conseil d'administration de cette société.</p>	<p>« Art. L. 453-1.- (<i>Sans modification</i>)</p>	<p>« Art. L. 453-1.- Supprimé</p>
	<p>« Les ressources du fonds proviennent des contributions versées par les organismes réalisant des opérations définies au premier alinéa et les actionnaires de la société de gestion.</p>		

(2) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	<p>« Afin d'assurer le fonctionnement normal du fonds, la société chargée de sa gestion est appelée à émettre son avis sur toute opération définie au premier alinéa préalablement à sa réalisation en vue de limiter les risques encourus au titre de l'opération.</p> <p>« Un organisme d'habitations à loyer modéré de quelque nature que ce soit ne peut contracter un prêt pour la réalisation d'une opération définie au premier alinéa sans avoir reçu au préalable un avis favorable de la société de gestion.</p> <p>« Un décret pris après consultation du conseil d'administration de la société de gestion fixe notamment les règles relatives au fonctionnement administratif et financier du fonds, son mode d'alimentation, les normes de gestion destinées à garantir sa solvabilité et l'équilibre de sa structure financière et les ratios de couverture des risques.</p> <p>« Art. L. 453-2.- L'activité consistant à la réalisation des opérations définies au premier alinéa de l'article L. 453-1 fait l'objet d'une comptabilité distincte dans les écritures de chaque organisme d'habitations à loyer modéré.</p>	<p>—</p> <p>« Art. L. 453-2.- L'activité de vente définie ...</p> <p>... modéré.</p>	<p>—</p> <p>« Art. L. 453-2.- L'activité...</p> <p>...l'article L. 452-1-1 fait...</p> <p>... modéré.</p>

(2) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	<p>—</p> <p>« La part des engagements financiers consacrés à l'activité définie au premier aliéna de l'article L. 453-1 par l'organisme d'habitations à loyer modéré ne peut excéder, par rapport au total de ses engagements financiers, un seuil fixé par décret en Conseil d'Etat en fonction des catégories d'organismes, de la nature et l'étendue de leurs activités.</p> <p>« Art. L 453-3.- Les organismes d'habitations à loyer modéré qui agissent comme promoteur des opérations définies au premier alinéa de l'article L. 453-1 sont tenus de conclure un contrat de promotion immobilière et de fournir la garantie d'achèvement prévue au h de l'article L. 222-3. »</p>	<p>—</p> <p>Alinéa supprimé</p> <p>« Art. L. 453-3.- Les organismes ...</p> <p>... des opérations de vente définies ...</p> <p>... L. 222-3. »</p>	<p>—</p> <p>Suppression maintenue</p> <p>« Art. L. 453-3.- Les organismes ...</p> <p>...l'article L. 452-1-1 sont...</p> <p>... L. 222-3. »</p>

(2) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Art. L. 222-2.— Les dispositions du premier alinéa de l'article L. 221-1 ne sont pas non plus obligatoires, quel que soit le maître de l'ouvrage, lorsque la personne qui s'oblige à faire procéder à la construction est un organisme d'habitations à loyer modéré ou une société d'économie mixte dont le capital appartient pour plus de la moitié à des personnes morales de droit public.</p>	<p>II.- Dans le premier alinéa de l'article L. 222-2 du code de la construction et de l'habitation, sont supprimés les mots : « un organisme d'habitations à loyer modéré ou »</p>	<p>II.- Dans le premier alinéa de l'article L. 222-2 du même code, les mots : « un organisme d'habitations à loyer modéré ou » sont supprimés.</p>	<p>II. - (Sans modification)</p>
<p>Elles ne sont pas non plus obligatoires lorsque la personne qui s'oblige envers le maître de l'ouvrage en une qualité indiquée au 3 de l'article 1779 du code civil n'accomplit que les opérations administratives prévues à l'article 1831-1 du même code, reproduit à l'article L. 221-1 du présent code.</p>			
<p>Les sociétés des chapitres I^{er}, II et III du titre précédent qui, lors de l'achat d'une fraction de terrain sur lequel elles construiront, s'obligent à l'égard du vendeur, lequel conserve le surplus du terrain, à faire édifier pour son compte les immeubles correspondant audit surplus et à assumer la charge de leur coût ne sont pas tenues de passer un contrat de promotion avec ledit vendeur.</p>			

(2) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Dans le cas prévu à l'alinéa précédent, les obligations contractées par la société à l'égard du vendeur sont garanties par la personne avec laquelle la société a conclu un contrat de promotion ou, s'il y a lieu, par son représentant légal ou statutaire assumant les obligations du promoteur.</p> <p>.....</p>	<p>III.- Dans l'article L. 222-6 du code de la construction et de l'habitation, sont supprimés les mots : « les organismes d'habitations à loyer modéré et ». Dans le même article, les mots : « ne sont pas tenus de fournir la garantie prévue au h de l'article L. 222-3 quand ils agissent » sont remplacés par les mots : « ne sont pas tenues de fournir la garantie prévue au h de l'article L. 222-3 quand elles agissent ».</p>	<p>III.- Dans l'article L. 222-6 du même code, les mots : « Les organismes d'habitations à loyer modéré et » sont supprimés. Dans ...</p> <p>... agissent ».</p>	<p>III. (<i>Sans modification</i>)</p>
<p>Art. L. 222-6.— Les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte dont le capital appartient pour plus de moitié à des personnes de droit public ne sont pas tenus de fournir la garantie prévue au h de l'article L. 222-3 quand ils agissent comme promoteurs liés par un contrat de promotion immobilière, ou par l'écrit prévu aux articles L. 212-10 et L. 213-6.</p>	<p>Article 69</p> <p>Le chapitre II du titre VII du livre IV du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :</p>	<p>Article 69</p> <p>(<i>Alinéa sans modification</i>)</p>	<p>IV. <i>Le dixième alinéa de l'article L. 422-3 est abrogé.</i></p> <p>Article 69</p> <p>(<i>Alinéa sans modification</i>)</p>

(2) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>.....</p> <p>.</p> <p>Art. L. 472-1-2.— Les dispositions des sections 1 et 2 du chapitre I^{er} du titre IV du présent livre et celles des articles L. 442-5, L. 442-6-1, L. 442-8-1, L. 442-8-2 et L. 442-8-4 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.</p> <p>.....</p> <p>.</p>	<p>I.- A l'article L. 472-1-2, les mots : « L. 442-8-2 et L. 442-8-4 » sont remplacés par les mots : « L. 442-8-2, L. 442-8-4, L. 451-1 et L. 451-2-1. »</p>	<p>1° A l'article L. 472-1-2, les références : « L. 442-8-2 et L. 442-8-4 » sont remplacées par les références : L. 442-8-2, L. 442-8-4, L. 451-1, L. 451-2 et L. 451-2-1. » ;</p>	<p>(Alinéa sans modification)</p>
<p>.....</p> <p>.</p>	<p>II.- Il est créé un article L. 472-1-5 ainsi rédigé :</p> <p>« Art. L. 472-1-5.- Les sociétés d'économie mixte constituées en application de la loi n° 46-860 du 30 avril 1946 et les sociétés d'économie mixte locales versent à la Caisse de garantie du logement <i>locatif</i> 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>2° (Alinéa sans modification)</p> <p>« Art. L. 472-1-5.- Les sociétés ...</p> <p>... 1946 précitée et les sociétés...</p> <p>... applicables. »</p>	<p>(Alinéa sans modification)</p> <p>« Art. L. 472-1-5.- Les sociétés...</p> <p>... du logement social...</p> <p>... applicables. »</p>
<p>TITRE VIII</p>			

(2) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX SOCIÉTÉS D'ÉCONOMIE MIXTE</p>			
<p>CHAPITRE UNIQUE</p> <p>.....</p> <p>..</p>	<p>Article 70</p>	<p>Article 70</p>	<p>Article 70</p>
	<p>Dans le chapitre unique du titre VIII du livre IV du code de la construction et de l'habitation, il est créé un article L. 481-1-1 ainsi rédigé :</p>	<p>Dans le... ... il est inséré un article... ... rédigé :</p>	<p>(Alinéa sans modification)</p>
	<p>« Art. L. 481-1-1.- Les sociétés d'économie mixte versent à la Caisse de garantie du logement <i>locatif</i> 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>« Art. L. 481-1-1.- (Sans modification)</p>	<p>« Art. L. 481-1-1.- Les sociétés... ... du logement social...</p>
	<p>« Les sociétés d'économie mixte exerçant une activité de construction ou de gestion de logements sociaux sont soumises au contrôle de l'administration dans les conditions prévues aux articles L. 451-1, L. 451-2 et L. 451-2-1. Ces sociétés sont soumises à des obligations comptables particulières fixées par le Comité de la réglementation comptable. Leur activité locative sociale fait notamment l'objet d'une comptabilité distincte ».</p>		<p>... applicables. (Alinéa sans modification)</p>

(2) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	—	—	—
Code général des impôts	Article 71	Article 71	Article 71
..... .			
Art. 302 bis ZC. — I.— . Il est institué une contribution annuelle sur les logements à usage locatif qui entrent dans le champ d'application du supplément de loyer prévu à l'article L. 441-3 du code de la construction et de l'habitation. Cette contribution est due lorsque, au titre de l'avant-dernière année précédant l'année d'imposition, les revenus nets imposables de l'ensemble des personnes vivant au foyer au 1 ^{er} janvier de l'année d'imposition excèdent de 40 % les plafonds de ressources pour l'attribution des logements sociaux prévus à l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation.	I.— L'article 302 bis ZC du code général des impôts est abrogé à compter du 31 décembre 2000.	I.— (<i>Sans modification</i>)	I.— (<i>Sans modification</i>)

(2) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>II.— Le tarif de la contribution est fixé par logement à : 2 500 F pour les logements situés à Paris et dans les communes limitrophes ; 2 100 F pour les logements situés dans les autres communes de l'agglomération de Paris, les communes des zones d'urbanisation et des villes nouvelles de la région d'Ile-de-France ; 1 700 F pour les logements situés dans le reste de la région d'Ile-de-France, les agglomérations et commu-nautés urbaines de plus de 100 000 habitants, les zones d'urbanisation et les villes nouvelles hors de la région d'Ile-de-France ; 400 F pour les logements situés dans les départements d'outre-mer et sur le reste du territoire national. Le tarif de la contribution est majoré de 50 % pour les logements occupés au 1^{er} janvier de l'année d'imposition lorsque les revenus nets imposables au titre de l'avant-dernière année précédant l'année d'imposition de l'ensemble des personnes vivant au foyer excèdent de plus de 60 % les plafonds visés au I. Lorsque ces revenus excèdent de plus de 80 % les plafonds visés au I, le tarif de la contribution est majoré de 100 %.</p>	—	—	—

(2) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>III.— Les bailleurs sont tenus de demander chaque année avant le 28 février, aux locataires de logements mentionnés au I, les avis d'imposition à l'impôt sur le revenu de l'ensemble des personnes vivant au foyer et les renseignements permettant de déterminer si les ressources du locataire cumulées avec celles des autres personnes vivant au foyer excèdent le plafond de ressources d'au moins 40 % et, le cas échéant, de calculer l'importance du dépassement du plafond de ressources. Le locataire est tenu de répondre à leur demande dans le délai d'un mois. (Les bailleurs ne sont tenus de présenter cette demande ni aux locataires bénéficiant de l'aide personnalisée au logement mentionnée à l'article L. 351-1 du code de la construction et de l'habitation, ni aux locataires bénéficiant de l'allocation de logement prévue à l'article L. 542-1 du code de la sécurité sociale ou de l'allocation de logement prévue à l'article L. 831-1 du même code). Faute d'avoir demandé dans les délais les renseignements visés au premier alinéa, les bailleurs acquittent la contribution au tarif majoré de 100 %. Lorsque la demande de renseignements a été adressée dans les délais au locataire mais que ce dernier n'y a pas répondu, le bailleur acquitte la contribution au tarif normal à titre de provision.</p>	—	—	—

(2) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Lorsque le supplément de loyer de solidarité est définitivement liquidé dans les conditions fixées à l'article L. 441-9 du code de la construction et de l'habitation, le bailleur procède à la régularisation de la contribution par la présentation d'une demande de remboursement au cours du mois suivant chaque trimestre civil.</p>	—	—	—

(2) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>IV.— La contribution est acquittée par les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte ou toute autre personne morale qui donnent en location ces logements. Les redevables sont tenus de déposer, au plus tard le 1^{er} août de chaque année, une déclaration auprès de la recette des impôts du lieu du siège de ces organismes. La contribution est recouvrée et contrôlée selon les mêmes procédures et sous les mêmes sanctions, garanties et privilèges que la taxe sur la valeur ajoutée. Dans le cadre de la procédure de redressement, l'administration est autorisée à faire connaître à l'organisme redevable les informations qu'elle détient concernant ses locataires et les autres personnes vivant au foyer, qui sont utiles à la motivation du redressement. Les réclamations sont présentées, instruites et jugées selon les règles applicables à la taxe sur la valeur ajoutée.</p>			
<p>V.— Un décret fixe les conditions d'application du présent article, notamment les obligations déclaratives des organismes bailleurs.</p> <p>.....</p>			

(2) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>Code de la construction et de l'habitation</p> <p>.....</p>	—	—	—
<p>Art. L. 441-3.- Les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent exiger des locataires des logements visés au premier alinéa de l'article L 441-1 le paiement d'un supplément de loyer de solidarité en sus du loyer principal et des charges locatives dès lors qu'au cours du bail les ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer excèdent d'au moins 20 % les plafonds de ressources en vigueur pour l'attribution de ces logements. Ils doivent exiger le paiement d'un tel supplément dès lors qu'au cours du bail le dépassement du plafond de ressources est d'au moins 40%.</p>		<p>I bis (nouveau).- Dans le premier alinéa de l'article L. 441-3 du code de la construction et de l'habitation, le taux : « 10% » est remplacé par le taux : « 20% » et le taux : « 40% » par le taux : « 60% ».</p>	<p>I. bis Supprimé</p>

(2) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Art. L. 451-3.- Une redevance dont le montant, les modalités de perception et l'utilisation sont fixés par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé des finances, est versée par les organismes emprunteurs dans les trois premiers mois de chaque année.</p> <p>Le montant de cette redevance ne peut toutefois excéder 0,15 p 100 des capitaux dus à l'Etat, à la caisse de prêts aux organismes d'habitations à loyer modéré, à la caisse de garantie du logement social ou à la caisse des dépôts et consignations en application du 3° de l'article L 351-2, au 31 décembre de l'année précédente.</p> <p>Le produit de cette redevance, perçu par la caisse de prêts aux organismes d'habitations à loyer modéré jusqu'au 31 décembre 1985 et par la caisse de garantie du logement social à compter du 1er janvier 1986, est destiné à couvrir les dépenses du contrôle prévu à l'article L 451-1, les frais d'administration desdites caisses ainsi que ceux de la caisse des dépôts et consignations pour la gestion des prêts consentis en application du 3° de l'article L 451-1 et les frais de liquidation des organismes défaillants.</p>	<p>II.- L'article L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation est abrogé à compter du 31 décembre 2000.</p>	<p>II.- « Les articles L. 451-3, L. 451-4, L. 481-1 et L. 481-2 du code de la construction et de l'habitation sont abrogés à compter du 31 décembre 2000.</p>	<p>II. - (Sans modification)</p>

(2) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Une fraction de la redevance est, en outre, affectée au fonds de garantie géré par la caisse de prêts aux organismes d'habitations à loyer modéré jusqu'au 31 décembre 1985 et par la caisse de garantie du logement social à compter du 1er janvier 1986 dans des conditions fixées par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé des finances.</p> <p>Le produit de cette redevance peut contribuer également aux frais de l'union et des fédérations groupant les organismes d'habitations à loyer modéré, en vue d'assurer leur meilleur fonctionnement, la coordination de leurs activités, leurs investissements pour le développement des actions en faveur du logement social. Les condition et l'importance de cette contribution sont déterminées par décision administrative.</p>	—	—	—

(2) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p style="text-align: center;">—</p> <p>Art. L. 451-4.- Lorsqu'après paiement des dépenses prévues à l'article précédent, il subsiste un reliquat du produit de la redevance acquittée par les organismes d'habitations à loyer modéré, ce reliquat est conservé par la caisse de garantie du logement social. Il est utilisé, le cas échéant, pour couvrir le Trésor des pertes qu'il subirait, si des annuités ou fractions d'annuités ne bénéficiant pas de la garantie d'un département, d'une commune ou d'une chambre de commerce et d'industrie étaient irrecevables, ou pour accorder des prêts sur proposition de l'autorité administrative à des organismes d'habitations à loyer modéré pour des opérations spécifiques, notamment pour la réalisation d'équipements non prévus dans les programmes initiaux de ces organismes.</p> <p>Les prélèvements opérés sur le fonds des redevances en vertu du présent article sont effectués dans des conditions précisées par décret.</p>	—	—	—

(2) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Art. L. 481-1.— Une redevance dont le montant, les modalités de perception et l'utilisation sont fixés par arrêté conjoint des ministres chargés des finances, de l'intérieur et de la construction et de l'habitation est versée par les sociétés d'économie mixte à la caisse de prêts aux organismes d'habitations à loyer modéré jusqu'au 31 décembre 1985 et à la caisse de garantie du logement social à compter du 1^{er} janvier 1986 dans les trois premiers mois de chaque année pour les emprunts contractés en application de l'article L. 351-2 du présent code.</p>	—	—	—
<p>Le montant de cette redevance ne peut excéder 0,15 % des capitaux restant dus sur les emprunts visés ci-dessus au 31 décembre de l'année précédente.</p>			

(2) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Le produit de cette redevance est destiné à participer à la couverture des frais de gestion desdites caisses ainsi que de ceux de la caisse des dépôts et consignations pour la gestion des prêts consentis en application de l'article L. 351-2 ; en outre, une fraction en est affectée au fonds de garantie géré par la caisse de prêts aux organismes d'habitations à loyer modéré jusqu'au 31 décembre 1985 et par la caisse de garantie du logement social à compter du 1^{er} janvier 1986 en vue de garantir celles des opérations de construction qui sont réalisées par les sociétés d'économie mixte en application de l'article L. 351-2 du présent code.</p>			
<p>Cette redevance est due également par les sociétés d'économie mixte de construction agréées en application des dispositions de l'article L. 472-1-1 pour les emprunts qu'elles contractent en application du livre IV du présent code.</p>			

(2) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Art. L. 481-2.- Sur le produit de la redevance acquittée par les sociétés d'économie mixte, dont l'emploi est prévu à l'article précédent, il peut être prélevé une participation aux frais de la fédération groupant les sociétés d'économie mixte en vue d'assurer notamment leur meilleur fonctionnement, la coordination de leurs activités et le développement de l'information en faveur de l'habitation familiale populaire. Les conditions et l'importance de cette participation sont déterminées par décision administrative.</p> <p>.....</p>	<p>Section 3</p> <p>L'insalubrité et l'état de péril</p>	<p>Section 3</p> <p>L'insalubrité et l'état de péril</p>	<p>Section 3</p> <p>L'insalubrité et l'état de péril</p>
	<p>Sous-section 1</p> <p>Les immeubles insalubres</p>	<p>Sous-section 1</p> <p>Les immeubles insalubres</p>	<p>Sous-section 1</p> <p>Les immeubles insalubres</p>
<p>Code de la santé publique</p> <p>.....</p>	<p>Article 72</p>	<p>Article 72</p>	<p>Article 72</p>
	<p>I.- L'article L. 26 du code de la santé publique est remplacé par les dispositions suivantes :</p>	<p>I.- L'article L. 26... est ainsi rédigé :</p>	<p>(Sans modification)</p>

(2) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p align="center">Art. L. 26.—</p> <p>Lorsqu'un immeuble, bâti ou non, attenant ou non à la voie publique, constitue soit par lui-même, soit par les conditions dans lesquelles il est occupé, un danger pour la santé des occupants ou des voisins, le préfet, saisi par un rapport motivé du directeur départemental de la santé ou de son représentant, le directeur du service municipal chargé de l'hygiène de l'habitation concluant à l'insalubrité de tout ou partie de l'habitation, est tenu dans le mois d'inviter le conseil départemental d'hygiène ou la commission des logements insalubres à Paris, dans la Seine, à donner son avis dans le délai de deux mois :</p> <p>1°) Sur la réalité et les causes de l'insalubrité ;</p> <p>2°) Sur les mesures propres à y remédier.</p>	<p align="center">« Art. L. 26.-</p> <p>Lorsqu'un immeuble, bâti ou non, vacant ou non, attenant ou non à la voie publique, constitue soit par lui-même, soit par les conditions dans lesquelles il est occupé ou exploité, un danger pour la santé des occupants ou des voisins, le préfet, saisi par un rapport motivé du directeur départemental chargé de la santé et de l'action sociale ou du directeur du service communal visé au troisième alinéa de l'article L. 772, invite le conseil départemental d'hygiène à donner son avis dans le délai de deux mois :</p>	<p align="center">« Art. L. 26.-</p> <p>Lorsqu'un ...</p> <p align="right">... pour la santé des occupants actuels ou futurs ou des voisins, le préfet, saisi par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, ou de sa propre initiative et sur la base d'un rapport motivé ...</p> <p>... deux mois :</p>	<p align="center">—</p>
<p>1°) Sur la réalité et les causes de l'insalubrité ;</p>	<p align="center">« 1° Sur la réalité et les causes de l'insalubrité ;</p>	<p align="center">« 1° (Sans modification)</p>	
<p>2°) Sur les mesures propres à y remédier.</p>	<p align="center">« 2° Sur les mesures propres à y remédier.</p>	<p align="center">« 2° (Sans modification)</p>	
		<p align="center">« Avant même la mise en place de cette procédure, tout locataire ou occupant de cet immeuble a la faculté de saisir la direction départementale des affaires sanitaires et sociales ou la commune sur l'état d'insalubrité de son logement ou de son immeuble. Le délai de réponse est de deux mois. »</p>	

(2) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	<p>II.- Il est inséré, après l'article L. 26 du code de la santé publique, un article L. 26-1 ainsi rédigé :</p> <p>« Art. L. 26-1.- Lorsqu'une commune ou un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de logement ou d'urbanisme lui signale qu'un immeuble ou un îlot ou un groupe d'îlots est insalubre et constitue un danger pour la santé, le préfet met en œuvre la procédure prévue aux articles L. 26, L. 27 et suivants.</p>	<p>II.- Il est inséré, après l'article L. 26 du même code, un article L. 26-1 ainsi rédigé :</p> <p>« Art. L. 26-1.- Lorsqu'une ...</p> <p>... logement, d'urbanisme ou d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme dénonce, à l'occasion de toute opération d'aménagement, l'insalubrité ou le danger pour la santé présenté par un groupe d'immeubles, un îlot ou un groupe d'îlots en vue d'en faciliter l'assainissement, à l'appui d'un rapport des services mentionnés à l'article L. 26, le préfet ...</p> <p>... et suivants.</p>	—

(2) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	<p>« La commune ou l'établissement public fournit un plan parcellaire des immeubles avec l'indication des noms des propriétaires tels qu'ils figurent au fichier immobilier. Lorsque l'initiative de la commune ou de l'établissement public a pour objet de faciliter l'assainissement ou l'aménagement d'un îlot ou d'un groupe d'îlots, le projet d'assainissement ou d'aménagement correspondant est également fourni. »</p> <p>Article 73</p> <p>L'article L. 27 du code de la santé publique est remplacé par les dispositions suivantes :</p>	<p>—</p> <p>(Alinéa sans modification)</p> <p>Article 73</p> <p>I.- L'article L. 27... ... est ainsi rédigé :</p>	<p>—</p> <p>Article 73</p> <p>(Sans modification)</p>

(2) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Art. L. 27.— Le rapport du directeur départemental de la santé ou de son représentant, contresigné par le préfet, est déposé au secrétariat général de la préfecture, à la disposition des intéressés. Dans le département de la Seine, ce rapport est déposé au bureau d'hygiène de l'habitation relevant de la préfecture de la Seine.</p>	<p>—</p> <p>« Art. L. 27.— Le préfet avise les propriétaires, tels qu'ils figurent au fichier immobilier, au moins trente jours à l'avance de la tenue de la réunion du conseil départemental d'hygiène et de la faculté qu'ils ont de produire dans ce délai leurs observations. Il avise également, dans la mesure où ils sont connus, les titulaires de droits réels immobiliers sur les locaux, de parts donnant droit à l'attribution ou à la jouissance en propriété des locaux, les occupants et, en cas d'immeuble d'hébergement, l'exploitant.</p>	<p>—</p> <p>« Art. L. 27.— (<i>Alinéa sans modification</i>)</p>	<p>—</p>

(2) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Les propriétaires, usufruitiers, usagers et occupants sont avisés, au moins huit jours d'avance, à la diligence du préfet et par lettre recommandée, de la réunion du conseil départemental d'hygiène ou de la commission compétente en tenant lieu et ils produisent, dans ce délai, leurs observations.</p>	<p>« A défaut de connaître l'adresse actuelle des personnes mentionnées au premier alinéa ou de pouvoir les identifier, la notification les concernant est valablement effectuée par affichage à la mairie de la commune ou, à Paris, Marseille et Lyon, de l'arrondissement où est situé l'immeuble ainsi que par affichage sur la façade de l'immeuble, au moins trente jours avant la réunion du conseil départemental d'hygiène.</p>	<p>« A défaut ...</p> <p>... d'hygiène. A la requête du préfet, le syndic de copropriété est tenu de porter à sa connaissance les noms et les adresses des copropriétaires, autres titulaires de droits réels immobiliers, des mandataires communs des propriétaires indivis ou usufruitiers. Si l'insalubrité ne concerne que les parties communes d'un immeuble en copropriété, l'invitation à la réunion du conseil départemental d'hygiène est valablement faite au seul syndicat des copropriétaires.</p>	<p>—</p>

(2) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	<p>—</p> <p>« Le rapport motivé prévu à l'article L. 26 est tenu à la disposition des intéressés dans les bureaux de la préfecture. Une copie peut être déposée à la mairie de la commune ou, à Paris, Marseille et Lyon, de l'arrondissement où est situé l'immeuble.</p>	<p>—</p> <p>(Alinéa modification) sans</p>	—
<p>Ils doivent, s'ils en font la demande, être entendus par le conseil départemental d'hygiène ou la commission en tenant lieu, en personne ou par mandataire, et ils sont appelés aux visites et constatations des lieux.</p>	<p>« Toute personne justifiant de l'une des qualités mentionnées au premier alinéa est, sur sa demande, entendue par le conseil départemental d'hygiène et appelée aux visites et constatations des lieux. Elle peut se faire représenter par un mandataire.</p>	<p>(Alinéa modification) sans</p>	
<p>En cas d'avis contraire aux conclusions du rapport du directeur départemental de la santé ou de son représentant, cet avis est transmis au ministre chargé de la Santé publique, qui saisit le Conseil supérieur d'hygiène publique de France.</p>			

(2) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Art. L. 30.— Si, à l'expiration du délai imparti par le préfet pour le départ des occupants, les locaux ne sont pas libérés et à défaut pour le propriétaire ou l'usufruitier d'avoir, en exécution de l'arrêté préfectoral, engagé une action aux fins d'expulsion des occupants de l'immeuble, le préfet est recevable à exercer cette action aux frais du propriétaire ou de l'usufruitier.</p>	—	<p>« Art. L. 30.— Si, hormis la démolition de l'immeuble, les mesures prescrites à l'article L. 28 n'ont pas été exécutées dans le délai imparti, le maire ou à défaut le préfet procède, au moins deux mois après une mise en demeure du propriétaire dans les formes prévues à l'article L. 27 et demeurée infructueuse, à l'exécution d'office des travaux. Si la démolition de l'immeuble a été prescrite, le maire ou à défaut le préfet procède d'office à la réalisation des travaux provisoires nécessaires pour mettre fin au danger menaçant la santé des occupants. Dans les deux cas, le juge des référés est saisi en cas de difficultés. »</p>	—
<p>Celui qui, de mauvaise foi, n'aura pas fait droit, dans le délai de un mois, à l'interdiction d'habiter est passible des peines prévues au dernier alinéa de l'article L. 45.</p>			
<p>Si les mesures prescrites à l'article L. 28 n'ont pas été exécutées dans le délai imparti, le maire ou, à défaut, le préfet saisit le juge des référés qui autorise l'exécution d'office des travaux aux frais du propriétaire.</p>			
.....			
Code de la construction et de l'habitation		<p>III (nouveau) .— L'article L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :</p>	

(2) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
— 	—	—	—
<p>Art. L. 511-2.— Dans les cas prévus par l'article précédent, l'arrêté prescrivant la réparation ou la démolition du bâtiment menaçant ruine est notifié au propriétaire, avec sommation d'avoir à effectuer les travaux dans un délai déterminé et, s'il conteste le péril, de faire commettre un expert chargé de procéder, contradictoirement et au jour fixé par l'arrêté, à la constatation de l'état du bâtiment et de dresser rapport.</p>		<p>1° Le premier alinéa est ainsi rédigé :</p>	
<p>Si, au jour indiqué, le propriétaire n'a point fait cesser le péril et s'il n'a pas cru devoir désigner un expert, il sera passé outre et procédé à la visite par l'expert seul nommé par l'administration.</p>		<p>« Dans les cas prévus au premier alinéa de l'article L. 511-1, le propriétaire est mis en demeure d'effectuer dans un délai déterminé les travaux de réparation ou de démolition de l'immeuble menaçant ruine et, si le propriétaire conteste le péril, de faire commettre un expert chargé de procéder, contradictoirement et au jour fixé par l'arrêté, à la constatation de l'état du bâtiment et de dresser rapport. » ;</p>	
<p>Le tribunal administratif, après avoir entendu les parties dûment convoquées conformément à la loi, statue sur le litige de l'expertise, fixe, s'il y a lieu, le délai pour l'exécution des travaux ou pour la démolition. Il peut autoriser le maire à y faire procéder d'office et aux frais du propriétaire si cette exécution n'a pas eu lieu à l'époque prescrite.</p>			

(2) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>En outre, lorsque le tribunal administratif a constaté l'insécurité de l'immeuble, le maire peut prendre un arrêté portant interdiction d'habiter.</p>	<p>—</p>	<p>—</p> <p>2° Le quatrième alinéa est remplacé par quatre alinéas ainsi rédigés :</p> <p>« En outre, lorsque le tribunal administratif a constaté l'insécurité de l'immeuble, le maire peut prendre un arrêté portant interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux. Cet arrêté, qui comporte le texte reproduit des articles L. 521-1 et L. 521-3, est notifié aux personnes visées au premier alinéa de l'article L. 511-1-1 selon les modalités fixées par cet article.</p> <p>« L'arrêté de péril et l'arrêté portant interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux sont transmis au procureur de la République, aux organismes payeurs des allocations de logement et de l'aide personnalisée au logement du lieu de situation de l'immeuble ainsi qu'au gestionnaire du fonds de solidarité pour le logement du département.</p>	<p>—</p>

(2) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Art. L. 28.— Si l'avis du conseil départemental d'hygiène ou de la commission qui en tient lieu ou, éventuellement, celui du conseil supérieur d'hygiène publique de France conclut à la réalité de l'insalubrité et à l'impossibilité d'y remédier, le préfet est tenu, dans le délai d'un mois, par arrêté :</p>	<p>« Art. L. 28.- Si le conseil départemental d'hygiène ou, éventuellement, le Conseil supérieur d'hygiène publique de France conclut à l'impossibilité de remédier à l'insalubrité, le préfet prononce, dans le délai d'un mois, l'interdiction définitive d'habiter et d'utiliser les lieux, en précisant, sur l'avis du conseil départemental d'hygiène ou, éventuellement, du Conseil supérieur d'hygiène publique de France, si cette interdiction est d'effet immédiat ou applicable au plus tard à l'expiration d'un délai qu'il fixe.</p>	<p>« Art. L. 28.- Si le conseil... ... qu'il fixe et qui ne doit pas être supérieur à six mois.</p>	<p>—</p>
<p>De prononcer l'interdiction définitive d'habiter en précisant, sur l'avis du conseil départemental d'hygiène ou de la commission qui en tient lieu ou, éventuellement, sur celui du conseil supérieur d'hygiène publique de France, si cette interdiction est immédiate ou applicable au départ des occupants ;</p>	<p>« Il prescrit toutes mesures appropriées pour mettre les locaux situés dans l'immeuble hors d'état d'être utilisables au fur et mesure de leur évacuation et du relogement ou de l'hébergement des occupants dans les conditions fixées aux articles L. 521-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation.</p>	<p>(Alinéa sans modification)</p>	<p>—</p>
<p>De prescrire toutes mesures appropriées pour mettre les locaux situés dans l'immeuble hors d'état d'être utilisables au fur et à mesure de leur évacuation et du relogement décent des occupants.</p>	<p>« Il peut en outre faire procéder d'office aux mesures nécessaires pour empêcher toute utilisation des locaux.</p>	<p>(Alinéa sans modification)</p>	<p>—</p>

(2) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>Il peut, le cas échéant, ordonner la démolition de l'immeuble.</p>	<p>« Il peut, le cas échéant, ordonner la démolition de l'immeuble.</p>	<p>(Alinéa sans modification)</p>	<p>—</p>
<p>L'arrêté du préfet précise le délai d'exécution de ces mesures.</p>	<p>« Dans le cas où il est conclu à la possibilité de remédier à l'insalubrité, le préfet prescrit, dans le délai d'un mois, les mesures appropriées et leur délai d'exécution indiqués par l'avis du conseil départemental d'hygiène ou, éventuellement, du Conseil supérieur d'hygiène publique de France. Il peut prononcer l'interdiction temporaire d'habiter et d'utiliser les lieux. Cette interdiction prend fin à la date de l'affichage de l'arrêté pris en application de l'article L. 28 -3. »</p>	<p>« Dans le cas ...</p> <p>... l'article L. 28-3. Les personnes tenues d'exécuter les mesures visées à l'alinéa qui précède peuvent se libérer de leur obligation par la conclusion d'un bail à réhabilitation, emphytéotique ou une vente en viager prévoyant la réalisation des travaux prescrits et sans préjudice pour ces personnes de devenir locataire du preneur.</p>	<p>—</p>
<p>Dans le cas où il aurait été conclu à la possibilité de remédier à l'insalubrité, le préfet est tenu, dans le délai d'un mois, de prescrire par arrêté les mesures appropriées indiquées, ainsi que leur délai d'exécution, par l'avis du conseil départemental d'hygiène ou de la commission qui en tient lieu ou, éventuellement, par celui du Conseil supérieur d'hygiène ; le préfet pourra prononcer l'interdiction temporaire d'habiter. Cette interdiction d'habiter prendra fin dès la constatation de l'exécution de ces mesures par le maire ou l'autorité sanitaire.</p>	<p>« Dans le cas où il est conclu à la possibilité de remédier à l'insalubrité, le préfet prescrit, dans le délai d'un mois, les mesures appropriées et leur délai d'exécution indiqués par l'avis du conseil départemental d'hygiène ou, éventuellement, du Conseil supérieur d'hygiène publique de France. Il peut prononcer l'interdiction temporaire d'habiter et d'utiliser les lieux. Cette interdiction prend fin à la date de l'affichage de l'arrêté pris en application de l'article L. 28 -3. »</p>	<p>« Dans le cas ...</p> <p>... l'article L. 28-3. Les personnes tenues d'exécuter les mesures visées à l'alinéa qui précède peuvent se libérer de leur obligation par la conclusion d'un bail à réhabilitation, emphytéotique ou une vente en viager prévoyant la réalisation des travaux prescrits et sans préjudice pour ces personnes de devenir locataire du preneur.</p>	<p>—</p>

(2) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	<p style="text-align: center;">—</p> <p>« En cas d'interdiction temporaire ou définitive d'habiter, l'arrêté du préfet comporte le texte reproduit des articles L. 521-1 à L. 521-3 du code de la construction et de l'habitation. ».</p> <p style="text-align: center;">Article 75</p> <p>Il est inséré, après l'article L. 28 du code de la santé publique, trois articles ainsi rédigés :</p> <p>« Art L. 28-1.- Le préfet notifie l'arrêté d'insalubrité aux personnes visées au premier alinéa de l'article L. 27. Lorsque les travaux prescrits ne concernent que les parties communes d'un immeuble en copropriété, la notification aux copropriétaires est valablement faite au seul syndicat de la copropriété.</p> <p>« A défaut de connaître l'adresse actuelle ou de pouvoir identifier les personnes visées au premier alinéa de l'article L. 27, cette notification est valablement effectuée par l'affichage de l'arrêté à la mairie de la commune ou, à Paris, Marseille ou Lyon, de l'arrondissement où est situé l'immeuble ainsi que sur la façade de l'immeuble.</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p style="text-align: center;"><i>(Alinéa sans modification)</i></p> <p style="text-align: center;">Article 75</p> <p>I.- II est... ... quatre articles L. 28-1, L. 28-2, L. 28-3 et L. 28-4 ainsi rédigés :</p> <p>« Art. L. 28-1.- <i>(Sans modification)</i></p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p style="text-align: center;">Article 75</p> <p style="text-align: center;"><i>(Sans modification)</i></p>

(2) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	<p>—</p> <p>« L'arrêté d'insalubrité est transmis au maire de la commune, au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de logement ou d'urbanisme, au procureur de la République, aux organismes payeurs des allocations de logement et de l'aide personnalisée au logement du lieu de situation de l'immeuble, ainsi qu'aux gestionnaires du fonds de solidarité pour le logement du département.</p> <p>« A la diligence du préfet, l'arrêté d'insalubrité est publié à la conservation des hypothèques dont dépend l'immeuble pour chacun des locaux concernés, aux frais du propriétaire.</p> <p>« Art. L. 28-2.- Les contrats à usage d'habitation en cours à la date de l'arrêté d'insalubrité sont soumis aux règles définies à l'article L. 521-2 du code de la construction et de l'habitation.</p> <p>« A compter de la notification de l'arrêté d'insalubrité prononçant une interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux, les locaux vacants ne peuvent être ni loués ni mis à disposition à quelque usage que ce soit. »</p>	<p>—</p> <p>« Art. L. 28-2.- (<i>Sans modification</i>)</p>	<p>—</p>

(2) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	<p>« Art. L. 28-3.- Le préfet constate par arrêté la conformité de la réalisation des travaux prescrits en application de l'article L. 28 et leur date d'achèvement ; il prononce la mainlevée de l'interdiction d'utiliser les lieux.</p> <p>« Lorsque des travaux justifiant la levée de l'interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux sont réalisés sur un immeuble dont l'insalubrité a été déclarée irrémédiable, le préfet prononce par arrêté la fin de l'état d'insalubrité de l'immeuble et la mainlevée de l'interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux.</p> <p>« L'arrêté du préfet, qui comporte le texte reproduit des articles L. 521-1 à L. 521-3 du code de la construction et de l'habitation, est notifié selon les modalités prévues à l'article L. 28-1 du présent code. A la diligence du propriétaire, cet arrêté est publié à la conservation des hypothèques.</p> <p>« Les personnes tenues d'exécuter les mesures prescrites par le préfet en application des deuxième et quatrième alinéas de l'article L. 28 peuvent se libérer de cette obligation en les réalisant dans le cadre d'un bail à réhabilitation. »</p>	<p>« Art. L. 28-3.- <i>(Alinéa sans modification)</i></p> <p><i>(Alinéa sans modification)</i></p> <p><i>(Alinéa sans modification)</i></p> <p>Alinéa supprimé</p>	—

(2) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	—	—	—
Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis		« Art. L. 28-4 (nouveau).- Un décret en Conseil d'Etat précise les modalités selon lesquelles il est créé, au sein de chaque conseil départemental d'hygiène, une délégation permanente chargée, sur proposition du directeur départemental chargé de la santé et de l'action sociale d'émettre l'avis au préfet prévu par le premier alinéa de l'article L. 26 ; les commissions ad hoc qui remplissent actuellement le même objet sont maintenues en fonction jusqu'à l'intervention du décret prévu au présent article. »	
Art. 18.- Indépendamment des pouvoirs qui lui sont conférés par d'autres dispositions de la présente loi ou par une délibération spéciale de l'assemblée générale, le syndic est chargé, dans les conditions qui seront éventuellement définies par le décret prévu à l'article 47 ci-dessous :		II (nouveau).- Le cinquième alinéa de l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est remplacé par deux alinéas ainsi rédigés :	

(2) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>- de soumettre, lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans, au vote de l'assemblée générale 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 présente loi ;</p> <p>.....</p>	Article 76	<p>« - de soumettre, lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans, au vote de l'assemblée générale la décision de constituer un fonds de prévoyance pour travaux, 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 six années à échoir et non encore décidés par l'assemblée générale.</p> <p>« Cette décision est prise à la majorité mentionnée à l'article 25. Ce fonds de prévoyance est propriété du syndicat. Le vendeur d'un lot ne peut en exiger le remboursement. Toutefois, le cédant pourra demander à l'acquéreur de son lot le paiement de sa participation. »</p>	Article 76

(2) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Art. L. 30.- Si, à l'expiration du délai imparti par le préfet pour le départ des occupants, les locaux ne sont pas libérés et à défaut pour le propriétaire ou l'usufruitier d'avoir, en exécution de l'arrêté préfectoral, engagé une action aux fins d'expulsion des occupants de l'immeuble, le préfet est recevable à exercer cette action aux frais du propriétaire ou de l'usufruitier.</p>	<p>Les deuxième et troisième alinéas de l'article L. 30 du code de la santé publique sont ainsi rédigés :</p>	<p>—</p> <p><i>(Sans modification)</i></p>	<p>—</p> <p><i>(Sans modification)</i></p>
<p>Celui qui, de mauvaise foi, n'aura pas fait droit, dans le délai de un mois, à l'interdiction d'habiter est passible des peines prévues au dernier alinéa de l'article L. 45</p>	<p>« Celui qui, de mauvaise foi, n'aura pas fait droit, dans le délai d'un mois, à l'interdiction d'habiter ou d'utiliser est passible des peines prévues à l'article L. 45.</p>		
<p>Si les mesures prescrites à l'article L. 28 n'ont pas été exécutées dans le délai imparti, le maire ou, à défaut, le préfet saisit le juge des référés qui autorise l'exécution d'office des travaux aux frais du propriétaire.</p>	<p>« Si, à l'exception des travaux, exécutés d'office à la diligence du préfet, destinés à mettre les lieux hors d'état d'être habitables et utilisables, les mesures prescrites à l'article L. 28 n'ont pas été exécutées dans le délai imparti, le maire ou, à défaut, le préfet saisit le juge des référés aux fins d'être autorisé à exécuter les travaux aux frais du propriétaire. »</p>		
<p>.....</p>			

(3) TEXTE EN VIGUEUR —	Texte du projet de loi —	Texte adopté par l'Assemblée nationale —	Propositions de la Commission —
<p>Code de la santé publique</p> <p>.....</p> <p>.</p> <p>Art. L. 31.— La créance de la collectivité publique résultant, en application de l'article L. 30, des frais d'expulsion ou de l'exécution des travaux est recouvrée comme en matière de contributions directes. Les réclamations seront présentées et jugées comme en matière de contributions directes.</p>	<p>Article 77</p> <p>L'article L. 31 du code de la santé publique est complété par un alinéa ainsi rédigé :</p> <p>« Cette créance, augmentée des frais d'inscription hypothécaire, des frais de relogement ou d'hébergement s'il y a lieu, est garantie par l'inscription, à la diligence du préfet et aux frais des propriétaires concernés, d'une hypothèque légale sur l'immeuble ou, s'il s'agit d'un immeuble relevant des dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, sur l'immeuble ou chaque lot concerné. »</p> <p>Article 78</p>	<p>Article 77</p> <p>(Alinéa <i>sans modification</i>)</p> <p>« Cette créance ...</p> <p>... du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, sur l'immeuble ou chaque lot concerné. »</p> <p>Article 78</p>	<p>Article 77</p> <p>(Sans modification)</p> <p>Article 78</p>

(3) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Art. L. 32.— Lorsque, par suite de l'application des articles du présent chapitre, il y aura lieu à résiliation des baux, cette résiliation n'emportera, en faveur des locataires, aucun dommages-intérêts.</p> <p>.....</p>	<p>—</p> <p>L'article L. 32 du code de la santé publique est ainsi rédigé :</p> <p>« Art. L. 32.- Lorsque les locaux sont frappés d'une interdiction définitive ou temporaire d'habiter et d'utiliser les lieux ou lorsque l'insalubrité est remédiable mais que les travaux nécessaires pour remédier à l'insalubrité rendent temporairement inhabitable un logement, le propriétaire est tenu à l'égard des occupants visés à l'article L. 521-1 du code de la construction et de l'habitation d'assurer leur relogement ou leur hébergement dans les conditions prévues aux articles L. 521-1 à L. 521-3 du même code. »</p>	<p>—</p> <p>(Sans modification)</p>	<p>—</p> <p>(Sans modification)</p>
	<p>Article 79</p>	<p>Article 79</p>	<p>Article 79</p>
	<p>Dans le chapitre IV du livre I^{er} du code de la santé publique, il est créé une section III intitulée : « Mesures du titre I^{er} relatives à l'information de l'acquéreur de biens immobiliers sur la présence d'amiante », comportant un article L. 32-6 ainsi rédigé :</p>	<p>Dans le chapitre IV du titre I^{er} du livre I^{er} du code... ... section 3 intitulée : ... « Mesures relatives à rédigé :</p>	<p>(Sans modification)</p>

(3) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	<p>« Art. L. 32-6.- Un état mentionnant la présence ou, le cas échéant, l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante, est annexé à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat et à tout contrat réalisant ou constatant la vente de certains immeubles bâtis définis par décret en Conseil d'Etat.</p>	<p>« Art. L. 32-6.- Un ...</p> <p>... immeubles bâtis.</p>	—
	<p>« En l'absence de l'état annexé, aucune clause d'exonération de la garantie des vices cachés ne peut être stipulée à raison des vices constitués par la présence d'amiante dans ces éléments de construction.</p>	<p>(Alinéa sans modification)</p>	
	<p>« Un décret en Conseil d'Etat détermine les modalités d'établissement de l'état ainsi que les immeubles bâtis et les produits et matériaux de construction concernés. »</p>	<p>(Alinéa sans modification)</p>	
TITRE I	<p>Article 80</p> <p>Le titre 1^{er} du livre I^{er} du code de la santé publique est ainsi modifié :</p>	<p>Article 80</p> <p>(Alinéa sans modification)</p>	<p>Article 80</p> <p>(Sans modification)</p>
MESURES SANITAIRES GÉNÉRALES			
CHAPITRE 5	<p>I.- L'intitulé de la section II du chapitre V est remplacé par les dispositions suivantes :</p>	<p>1° L'intitulé de la section 2 du chapitre V est ainsi rédigé :</p>	
Salubrité des agglomérations			

(3) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Section 2 Des îlots insalubres</p> <p>Art. L. 36.— Les communes peuvent, en vue de faciliter leur assainissement ou leur aménagement, provoquer la déclaration d'insalubrité d'un immeuble, d'un groupe d'immeubles, d'un îlot ou d'un groupe d'îlots.</p> <p>Art. L. 37.— L'insalubrité signalée par un avis du bureau d'hygiène ou du conseil départemental d'hygiène et, le cas échéant, par le comité de patronage des habitations à loyer modéré, est dénoncée par une délibération du conseil municipal appuyée sur un plan parcellaire des immeubles avec l'indication des noms des propriétaires tels qu'ils figurent à la matrice des rôles ainsi que, le cas échéant, sur un projet d'aménagement.</p>	<p>—</p> <p>« Section 2 « Locaux et installations impropres à « l'habitation et à l'occupation par leur nature et leur usage »</p> <p>II.- Les articles L. 36 à L. 41 et L. 51 sont abrogés.</p>	<p>—</p> <p>Alinéa supprimé « Locaux et installations impropres à l'habitation et à l'occupation par leur nature et leur usage »</p> <p>2° Les articles L. 36 à L. 41 et L. 51 sont abrogés ;</p>	<p>—</p>

(3) TEXTE
EN
VIGUEUR

Texte du projet de loi

Texte adopté par
l'Assemblée nationale

Propositions
de la Commission

—

—

—

—

Art. L. 38.— Si le préfet prend en considération la délibération du conseil municipal, il saisit d'urgence de cette délibération le conseil départemental d'hygiène et l'invite à délibérer dans le délai qu'il lui impartit, sur l'insalubrité des immeubles. Le conseil départemental choisit dans son sein des rapporteurs qui, après avoir entendu les intéressés ou les avoir dûment appelés à produire leurs observations, présentent leurs conclusions. Le conseil départemental d'hygiène en délibère et déclare, pour chaque immeuble, s'il est salubre, totalement insalubre, ou partiellement insalubre. Dans le cas d'insalubrité et lorsqu'il est possible d'y remédier, il établit la liste des travaux nécessaires à cet effet. Lorsqu'il est impossible d'y remédier, le préfet prescrit les mesures appropriées pour mettre les locaux hors d'état d'être habités. La même délibération désigne les commerçants ou industriels et tous autres occupants dont les conditions d'exploitation ou d'occupation créent, de leur fait, une cause spéciale d'insalubrité.

(3) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Le préfet pourra, le cas échéant, adjoindre au conseil départemental, à titre de rapporteurs ayant voix consultative, des personnes particulièrement qualifiées.</p>	—	—	—
<p>Art. 39.— Le préfet notifie, par lettre recommandée, un extrait de la délibération du conseil départemental à chaque intéressé ; à partir de cette notification, dans tout immeuble déclaré totalement insalubre, le propriétaire ou le locataire principal ne devra ni renouveler un bail, ni relouer des locaux vacants. Il en sera de même pour les locaux insalubres dans un immeuble déclaré partiellement insalubre.</p>			
<p>Dans un délai de dix jours à dater de cette notification, tout intéressé pourra former un recours auprès du ministre de la santé publique et de la population, lequel statuera d'urgence après un avis du Conseil supérieur d'hygiène publique de France, qui interviendra dans un délai maximum de deux mois.</p>			

(3) TEXTE
EN
VIGUEUR

Texte du projet de loi

Texte adopté par
l'Assemblée nationale

Propositions
de la Commission

—

—

—

—

Art. L. 40.— La délibération du conseil départemental, modifiée, le cas échéant, conformément à la décision du ministre de la santé publique et de la population, sera alors approuvée par un arrêté préfectoral dont un extrait sera notifié, par lettre recommandée, aux intéressés qui auront formé le recours prévu à l'article précédent.

Si les travaux et mesures mentionnés à l'article L. 38 n'ont pas été exécutés dans le délai imparti par l'arrêté, le maire ou, à défaut, le préfet saisit le juge des référés qui autorise l'exécution d'office des travaux aux frais des propriétaires.

Art. L. 41.— La créance de la collectivité publique résultant de l'exécution des travaux prévus au dernier alinéa de l'article L. 40 est recouvrée comme en matière de contributions directes.

Les réclamations seront présentées et jugées comme en matière de contributions directes.

CHAPITRE 7
Dispositions diverses

Section 2

(3) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p style="text-align: center;">—</p> <p style="text-align: center;">Champ d'application du présent titre</p> <p>.....</p> <p style="text-align: center;">.</p> <p>Art. L. 51.— Le présent titre, à l'exception des articles L. 8, 9, 10, 16 et 36 à 43 ci-dessus, n'est pas applicable aux ateliers et manufactures.</p> <p>.....</p> <p style="text-align: center;">.</p> <p>Art. L. 42.— Le préfet peut déclarer l'insalubrité des locaux et installations utilisés aux fins d'habitation, mais impropres à cet objet pour des raisons d'hygiène, de salubrité ou de sécurité et situés à l'intérieur d'un périmètre qu'il définit.</p> <p>L'arrêté du préfet est pris après avis du conseil départemental d'hygiène auquel le maire ou, le cas échéant, le président du groupement de communes ayant compétence en matière de logement est invité à présenter ses observations, et après délibération du conseil municipal ou, le cas échéant, de l'organe délibérant du groupement de communes ayant compétence en matière de logement. Cet arrêté vaut interdiction d'habiter au sens des articles L. 28 et L. 30 pour les immeubles qu'il désigne.</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p>III.- La dernière phrase du second alinéa de l'article L. 42 est remplacée par les dispositions suivantes :</p> <p>« Cet arrêté vaut interdiction d'habiter et d'utiliser au sens de l'article L. 28 pour les immeubles qu'il désigne. »</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p>3° La dernière...</p> <p>... est ainsi rédigée :</p> <p>(Alinéa sans modification)</p>	<p style="text-align: center;">—</p>

(3) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Cet arrêté est publié au recueil des actes administratifs du département et affiché à la mairie du lieu de situation des biens.</p> <p>Il est notifié aux propriétaires et usufruitiers intéressés.</p> <p>Art. L. 43.— Toute personne qui aura mis à disposition, à titre gratuit ou onéreux, aux fins d'habitation, des caves, sous-sols, combles et pièces dépourvues d'ouverture sur l'extérieur et qui n'aura pas déféré dans le délai d'un mois à la mise en demeure du préfet de mettre fin à cette situation sera passible des peines édictées au dernier alinéa de l'article L. 45.</p> <p>.....</p> <p>.</p>	<p>—</p> <p>IV.- A l'article L. 43, les mots : « au dernier alinéa de l'article L. 45 » sont remplacés par les mots : « à l'article L. 45. »</p>	<p>—</p> <p>4° (<i>Sans modification</i>)</p>	<p>—</p>
	<p>V.- L'article L. 45 est remplacé par les dispositions suivantes :</p>	<p>5° L'article L. 45 est ainsi rédigé :</p>	

(3) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Art. L. 45.— Les infractions aux interdictions prévues aux articles L. 39 (premier alinéa) et L. 43 et aux prescriptions de l'article L. 43-1 sont punies d'une amende de 500 000 F et d'un emprisonnement de trois ans, ou de l'une de ces deux peines seulement.</p> <p>.....</p>	<p>—</p> <p>« Art. L. 45.- Les infractions aux articles L. 28-2, L. 42, L. 43 et L. 43-1 sont punies d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 500 000 F.</p> <p>« Les personnes morales peuvent être déclarées responsables pénalement dans les conditions prévues à l'article 121-2 du code pénal des infractions définies à l'alinéa précédent. »</p>	<p>—</p> <p>« Art. L. 45.- Est puni d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 500 000 F, le fait de détruire, dégrader ou détériorer des locaux ayant fait l'objet de l'avis de la tenue de la réunion du conseil départemental d'hygiène ainsi qu'il est dit à l'article L. 27 dans le but de faire quitter les lieux aux occupants.</p> <p>« Les infractions aux articles L. 28-2, L. 42, L. 43 et L. 43-1 sont punies des mêmes peines.</p> <p>« Les personnes morales peuvent être déclarées pénalement responsables, dans les conditions prévues par l'article 121-2 du code pénal, des infractions définies au présent article. »</p>	<p>—</p> <p>Sous-section 2 Les immeubles menaçant ruine</p> <p>Article 81</p>

(3) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Code de la construction et de l'habitation</p> <p>.....</p>	<p>—</p> <p>Il est inséré, dans le chapitre III du titre II du livre I^{er} de la partie législative du code de la construction et de l'habitation, un article L. 123-3 ainsi rédigé :</p>	<p>—</p> <p>Il est inséré...</p> <p>livre I^{er} du code...</p> <p>... rédigé :</p>	<p>—</p> <p><i>(Sans modification)</i></p>
	<p>« Art. L. 123-3.- Lorsqu'il a été prescrit à l'exploitant d'un immeuble recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement de faire cesser la situation d'insécurité constatée par la commission de sécurité et, le cas échéant, de réaliser des aménagements et travaux dans un délai fixé, le maire peut, à défaut d'exécution volontaire, et après mise en demeure demeurée infructueuse, procéder d'office aux travaux nécessaires pour mettre fin à la situation d'insécurité manifeste, et voir condamner l'exploitant à lui verser une provision à valoir sur le coût des travaux. En cas de difficultés pour pénétrer dans les lieux, le maire saisit le juge des référés du lieu de situation de l'immeuble aux fins d'être autorisé à le faire.</p>	<p>« Art. L. 123-3.- <i>(Sans modification)</i></p>	
	<p>« Les dépenses des travaux à la charge de l'exploitant sont recouvrées comme en matière de contributions directes.</p>		

(3) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	« Le relogement éventuel des occupants est réalisé dans les conditions fixées aux articles L. 521-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation. »	—	—
LIVRE 5			
BÂTIMENTS MENAÇANT RUINE OU INSALUBRES			
TITRE I BÂTIMENTS MENAÇANT RUINE			
CHAPITRE UNIQUE Procédure de péril			
Article 82	Le chapitre unique du titre I ^{er} du livre V du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :	Article 82	Article 82
		<i>(Alinéa sans modification)</i>	<i>(Sans modification)</i>
	I.- Il est inséré un article L. 511-1-1 ainsi rédigé :	1° <i>(Alinéa sans modification)</i>	

(3) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	<p style="text-align: center;">—</p> <p>« Art. L. 511-1-1.- L'arrêté prescrivant la réparation ou la démolition du bâtiment menaçant ruine est notifié aux propriétaires, tels qu'ils figurent au fichier immobilier. Il est également notifié, pour autant qu'ils sont connus, aux titulaires de droits réels immobiliers sur les locaux, de parts donnant droit à l'attribution ou à la jouissance en propriété des locaux, aux occupants et, en cas d'immeuble d'hébergement, à l'exploitant. Lorsque les travaux prescrits ne concernent que les parties communes d'un immeuble en copropriété, la notification aux copropriétaires est valablement faite au seul syndicat de la copropriété.</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p>« Art. L. 511-1-1.- <i>(Alinéa sans modification)</i></p>	<p style="text-align: center;">—</p>

(3) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	<p style="text-align: center;">—</p> <p>« A défaut de connaître l'adresse actuelle des personnes visées au premier alinéa ou de pouvoir les identifier, la notification les concernant est valablement effectuée par affichage à la mairie de la commune ou, à Paris, Marseille et Lyon, de l'arrondissement où est situé l'immeuble ainsi que par affichage sur la façade de l'immeuble.</p> <p>II.- L'article L. 511-2 est ainsi modifié :</p> <p>a) Le premier alinéa est remplacé par les dispositions suivantes :</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p><i>(Alinéa sans modification)</i></p> <p>« A la demande du maire, l'arrêté de péril et, le cas échéant, l'arrêté portant interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux, sont publiés à la conservation des hypothèques dont dépend l'immeuble pour chacun des locaux concernés, aux frais du propriétaire. » ;</p> <p>2° <i>(Alinéa sans modification)</i></p> <p>a) Le premier alinéa est ainsi rédigé :</p>	—

(3) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Art. L. 511-2.— Dans les cas prévus par l'article précédent, l'arrêté prescrivant la réparation ou la démolition du bâtiment menaçant ruine est notifié au propriétaire, avec sommation d'avoir à effectuer les travaux dans un délai déterminé et, s'il conteste le péril, de faire commettre un expert chargé de procéder, contra-dictoirement et au jour fixé par l'arrêté, à la constatation de l'état du bâtiment et de dresser rapport.</p>	<p>« Dans les cas prévus au premier alinéa de l'article L. 511-1, le propriétaire est mis en demeure d'effectuer dans un délai déterminé les travaux de réparation ou de démolition de l'immeuble menaçant ruine et, si le propriétaire conteste le péril, de faire commettre un expert chargé de procéder, contradictoirement et au jour fixé par l'arrêté, à la constatation de l'état du bâtiment et de dresser rapport. »</p>	<p>(Alinéa modification) sans</p>	<p>—</p>
<p>Si, au jour indiqué, le propriétaire n'a point fait cesser le péril et s'il n'a pas cru devoir désigner un expert, il sera passé outre et procédé à la visite par l'expert seul nommé par l'administration.</p>	<p>b) Le quatrième alinéa est remplacé par les dispositions suivantes :</p>	<p>b) Le quatrième alinéa est remplacé par quatre alinéas ainsi rédigés :</p>	
<p>Le tribunal administratif, après avoir entendu les parties dûment convoquées conformément à la loi, statue sur le litige de l'expertise, fixe, s'il y a lieu, le délai pour l'exécution des travaux ou pour la démolition. Il peut autoriser le maire à y faire procéder d'office et aux frais du propriétaire si cette exécution n'a pas eu lieu à l'époque prescrite.</p>			

(3) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>En outre, lorsque le tribunal administratif a constaté l'insécurité de l'immeuble, le maire peut prendre un arrêté portant interdiction d'habiter.</p>	<p>« En outre, lorsque le tribunal administratif a constaté l'insécurité de l'immeuble, le maire peut prendre un arrêté portant interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux. Cet arrêté, qui comporte le texte reproduit des articles L. 521-1 à L. 521-3, est notifié aux personnes visées au premier alinéa de l'article L. 511-1-1 selon les modalités fixées par cet article. »</p>	<p>(Alinéa modification) sans</p>	<p>—</p>
	<p>« L'arrêté de péril et l'arrêté portant interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux sont transmis au procureur de la République, aux organismes payeurs des allocations de logement et de l'aide personnalisée au logement du lieu de situation de l'immeuble ainsi qu'au gestionnaire du fonds de solidarité pour le logement du département. »</p>	<p>(Alinéa modification) sans</p>	
	<p>« A l'achèvement des travaux constaté par un homme de l'art, le maire par arrêté constate la réalisation des travaux prescrits et leur date d'achèvement ; il prononce la cessation du péril et la mainlevée de l'interdiction d'habiter et d'utiliser les locaux. L'arrêté, qui comporte le texte reproduit des articles L. 521-1 à L. 521-3, est notifié selon les modalités prévues par l'article L. 511-1-1.</p>	<p>(Alinéa modification) sans</p>	

(3) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	<p>—</p> <p>« La personne tenue d'exécuter les travaux prescrits peut se libérer de cette obligation en les réalisant dans le cadre d'un bail à réhabilitation prévu aux articles L. 252-1 et suivants. »</p>	<p>—</p> <p>« La personne ...</p> <p>... et suivants, d'un bail emphytéotique ou d'un viager, et sans préjudice pour cette personne de pouvoir devenir locataire du preneur. Ce bail indique la nature des travaux, leurs caractéristiques techniques et leur délai d'exécution. Il peut prévoir, en outre, avec l'accord des deux parties et dans des conditions fixées par décret, les conditions d'occupation du logement pendant la durée du bail, notamment en vue de garantir au bailleur une occupation personnelle du logement avec un contrat de location. Au terme du bail, le preneur est tenu de restituer l'immeuble au bailleur libre d'occupation ou de location. Lorsque l'occupant du logement faisant l'objet d'un bail à réhabilitation est également le bailleur, le contrat de location cesse de prendre effet à cette date. Trois mois avant la date d'expiration du bail à réhabilitation, le preneur informe, le cas échéant, les organismes payeurs des allocations de logement. » ;</p>	—

(3) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Art. L. 511-3.— En cas de péril imminent, le maire, après avertissement adressé au propriétaire, provoque la nomination par le juge du tribunal d'instance d'un homme de l'art qui est chargé d'examiner l'état des bâtiments dans les vingt-quatre heures qui suivent sa nomination.</p> <p>Si le rapport de cet expert constate l'urgence ou le péril grave et imminent, le maire ordonne les mesures provisoires nécessaires pour garantir la sécurité et, notamment, l'évacuation de l'immeuble.</p> <p>Dans le cas où ces mesures n'auraient point été exécutées dans le délai imparti par la sommation, le maire a le droit de faire exécuter d'office et aux frais du propriétaire les mesures indispensables.</p> <p>Il est ensuite procédé conformément aux dispositions édictées dans l'article précédent.</p>	<p>III.- L'article L. 511-3 est complété par un alinéa ainsi rédigé :</p>	<p>—</p> <p>3° (<i>Alinéa sans modification</i>)</p>	<p>—</p>

(3) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	<p style="text-align: center;">—</p> <p>« La personne tenue d'exécuter les travaux prescrits peut se libérer de cette obligation en les réalisant dans le cadre d'un bail à réhabilitation prévu aux articles L. 252-1 et suivants. »</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p>« La personne ...</p> <p>...cette obligation en les faisant réaliser dans le cadre d'un bail à réhabilitation, emphytéotique ou d'un viager, et sans préjudice pour ces personnes de pouvoir devenir locataire du preneur. » ;</p>	—
<p>Art. L. 511-4.- Lorsque, à défaut du propriétaire, le maire a dû prescrire l'exécution des travaux ainsi qu'il a été prévu aux articles L. 511-2 et L. 511-3, le montant des frais est avancé par la commune ; il est recouvré comme en matière d'impôts directs.</p>	<p>IV.- L'article L. 511-4 est complété par un alinéa ainsi rédigé :</p> <p>« Le paiement des travaux exécutés d'office ainsi que les frais d'inscription hypothécaire, des frais de relogement ou d'hébergement s'il y a lieu, sont garantis par l'inscription, à la diligence du maire et aux frais des propriétaires concernés, d'une hypothèque légale sur l'immeuble ou, s'il s'agit d'un immeuble relevant des dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, sur l'immeuble ou chaque lot concerné. »</p>	<p>4° (<i>Alinéa sans modification</i>)</p> <p>« Le paiement ...</p> <p>... du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, sur l'immeuble ou chaque lot concerné. » ;</p>	

(3) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	<p>V.- Après l'article L. 511-4, sont insérés deux articles ainsi rédigés :</p> <p>« Art. L. 511-5.- Les contrats à usage d'habitation en cours à la date de l'arrêté portant interdiction d'habiter sont soumis aux règles définies à l'article L. 521-2.</p> <p>« A compter de la notification de l'arrêté portant interdiction d'habiter et d'utiliser les locaux mentionné à l'article L. 511-2, les locaux vacants ne peuvent être ni loués ni mis à disposition pour quelque usage que ce soit.</p> <p>« Ces interdictions prennent fin à la levée de l'arrêté de péril.</p> <p>« Art. L. 511-6.- Le fait de contrevenir à l'interdiction édictée au deuxième alinéa de l'article L. 511-5 est puni d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 500 000 F.</p>	<p>5° Après... ... deux articles L. 511-5 et L. 511-6 ainsi rédigés :</p> <p>« Art. L. 511-5.- (<i>Sans modification</i>)</p> <p>« Art. L. 511-6.- Est puni d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 500 000 F le fait de détruire, dégrader ou détériorer des locaux ayant fait l'objet de l'arrêté prévu aux articles L. 511-1 et L. 511-2, dans le but de faire quitter les lieux aux occupants.</p> <p>« Le fait de contrevenir à l'interdiction édictée au deuxième alinéa de l'article L. 511-5 est puni des mêmes peines.</p>	—

(3) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	<p>« Les personnes morales peuvent être déclarées responsables pénalement dans les conditions prévues à l'article 121-2 du code pénal des infractions définies à l'alinéa précédent. »</p>	<p>« Les personnes morales peuvent être déclarées pénalement responsables, dans les conditions prévues par l'article 121-2 du code pénal, des infractions définies au présent article. »</p>	—
<p>TITRE II BÂTIMENTS INSALUBRES</p>	Article 83	Article 83	Article 83
<p>CHAPITRE I Relogement des occupants</p>	<p>Le chapitre I^{er} du titre II du livre V du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :</p> <p>I.- L'article L. 521-1 est remplacé par les dispositions suivantes :</p>	<p>(Alinéa sans modification)</p> <p>1° L'article L. 521-1 est ainsi rédigé :</p>	(Sans modification)

(3) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Art. L. 521-1.— Les propriétaires d'immeubles déclarés insalubres ou en état de péril dont un ou plusieurs occupants de bonne foi sont relogés par un organisme d'habitations à loyer modéré, une société d'économie mixte ou par une collectivité publique, sont tenus de verser une contribution à l'organisme, société ou collectivité qui a assuré ce relogement.</p>	<p>« Art. L. 521-1.- Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité assorti d'une interdiction d'habiter temporaire ou définitive pris en application des articles L. 28, L. 42 et L. 43 du code de la santé publique ou d'un arrêté portant interdiction d'habiter, en cas de péril, en application de l'article L. 511-2 du présent code, le propriétaire est tenu, sans préjudice des actions dont il dispose à l'encontre des personnes auxquelles l'état d'insalubrité ou de péril serait en tout ou partie imputable, d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants dans les conditions prévues aux articles L. 521-2 et L. 521-3 suivants et de contribuer au coût correspondant.</p>	<p>« Art. L. 521-1.- Lorsqu'un ...</p> <p>...l'article L. 511-2 ; le propriétaire ...</p> <p>... et L. 521-3 et suivants et de ...</p> <p>... correspondant.</p>	<p>—</p>
<p>Cette contribution est due, en cas d'aliénation volontaire, totale ou partielle desdits immeubles, ou de reconstruction. Elle est au plus égale à 15 % du prix de revient, toutes dépenses confondues, du logement auquel chacun des anciens occupants de bonne foi relogés dans les conditions de l'alinéa 1^{er} peut prétendre en application de la législation sur les habitations à loyer modéré.</p>	<p>« Pour l'application du présent chapitre, l'occupant est le titulaire d'un droit réel conférant l'usage, le locataire, le sous-locataire, ou l'occupant de bonne foi des locaux à usage d'habitation et de locaux d'hébergement constituant son habitation principale. »</p>	<p>(Alinéa sans modification)</p>	<p>—</p>

(3) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Toutefois, aucune contribution ne sera perçue si l'aliénation est faite au profit d'une collectivité locale, d'un organisme d'habitations à loyer modéré, d'une société d'économie mixte ou d'un établissement public chargé d'une opération de rénovation ou de restauration, soit à titre gratuit, soit à un prix égal ou inférieur à celui fixé par les services fiscaux (domaines) en fonction de la valeur du bien occupé.</p>	<p>—</p>	<p>—</p>	<p>—</p>
<p>Le paiement de la contribution instituée par le présent article au profit de l'organisme d'habitations à loyer modéré, de la société d'économie mixte ou de la collectivité publique ayant assuré le relogement est garanti par une hypothèque légale sur l'immeuble. Cette hypothèque peut être inscrite par l'organisme, la société ou la collectivité publique ayant assuré le relogement, dès la notification au propriétaire du relogement de l'occupant et du montant de la contribution.</p>	<p>II.- Après l'article L. 521-1, sont insérés deux articles ainsi rédigés :</p>	<p>2° Après l'article L. 521-1, sont insérés trois articles L. 521-2, L. 521-3 et L. 521-4 ainsi rédigés :</p>	
<p>Les modalités d'application des présentes dispositions sont fixées par décret en Conseil d'Etat.</p>			

(3) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	<p>« Art. L. 521-2.- Dans les locaux faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril visé à l'article L. 521-1, le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement, cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit la notification de l'arrêté d'insalubrité ou de péril, jusqu'à la date d'achèvement des travaux constatée par l'arrêté prévu au premier alinéa de l'article L. 28-3 du code de la santé publique ou à l'article L. 511-2 du présent code ou, en cas d'interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux, jusqu'à la date de notification de l'arrêté portant mainlevée de l'interdiction.</p> <p>« Dans les locaux frappés d'une interdiction temporaire d'habiter et d'utiliser les lieux, la durée résiduelle du bail à la date de la levée de l'insalubrité ou du péril est celle qui restait à courir au premier jour du mois suivant la notification de l'arrêté d'insalubrité ou de péril.</p> <p>« Ces dispositions s'appliquent sans préjudice des dispositions prévues au dernier alinéa de l'article 1724 du code civil.</p>	<p>« Art. L. 521-2.- Dans les ...</p> <p>...péril, jusqu'au premier jour du mois qui suit la date...</p> <p>...les lieux, jusqu'au premier jour du mois qui suit la date de l'arrêté portant mainlevée de l'interdiction.</p> <p><i>(Alinéa sans modification)</i></p> <p><i>(Alinéa sans modification)</i></p>	—

(3) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	<p>—</p> <p>« Dans les locaux frappés d'une interdiction définitive d'habiter et d'utiliser, les baux et contrats d'occupation ou d'hébergement poursuivent de plein droit leurs effets jusqu'au départ des occupants ou jusqu'à leur terme et au plus tard jusqu'à la date limite fixée dans l'arrêté d'insalubrité ou de péril visé à l'article L. 521-1.</p> <p>« Art. L. 521-3.- I.- En cas d'interdiction temporaire d'habiter et d'utiliser les lieux, le propriétaire ou, lorsque l'interdiction porte sur un immeuble d'hébergement, l'exploitant est tenu d'assurer l'hébergement des occupants. A défaut, le représentant de l'Etat dans le département prend les dispositions nécessaires pour assurer leur hébergement provisoire.</p> <p>« Le coût de cet hébergement est mis à la charge du propriétaire ou de l'exploitant. La créance est recouvrée comme en matière de contributions directes et garantie par une hypothèque légale sur l'immeuble ou chaque lot de copropriété concerné d'un immeuble soumis à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.</p>	<p>—</p> <p>(Alinéa sans modification)</p> <p>« Art. L. 521-3.- I.- En cas ...</p> <p>... est tenu d'assurer l'hébergement décent des occupants, lequel doit correspondre à leurs besoins et à leurs possibilités. A défaut ...</p> <p>... provisoire.</p> <p>(Alinéa sans modification)</p>	—

(3) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>.....</p> <p>.</p>	<p>« II.- En cas d'interdiction définitive d'habiter et d'utiliser les lieux, le propriétaire ou l'exploitant doit assurer le relogement des occupants. Cette obligation est satisfaite par la présentation à l'occupant de l'offre d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, la collectivité publique à l'initiative de laquelle la procédure d'insalubrité ou de péril a été engagée prend les dispositions nécessaires pour les reloger.</p>	<p>(Alinéa modification.)</p> <p>sans</p>	<p>—</p>
	<p>« Le propriétaire ou l'exploitant est tenu de verser à l'occupant évincé une indemnité d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer et destinée à couvrir ses frais de réinstallation. Lorsque la collectivité publique a procédé au relogement, le propriétaire ou l'exploitant lui verse, à titre d'indemnité une somme comprise entre 2 000 F et 4 000 F par personne relogée.</p>	<p>(Alinéa modification)</p> <p>sans</p>	

(3) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	<p style="text-align: center;">—</p> <p>« La créance résultant du non respect de cette obligation est recouvrée comme en matière de contributions directes et garantie par une hypothèque légale sur l'immeuble ou chaque lot de copropriété concerné d'un immeuble soumis à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.</p> <p>« Le propriétaire est tenu au respect de ces obligations si le bail est résilié par le locataire en application des dispositions de l'article 1724 du code civil ou s'il expire entre la date de la notification des arrêtés portant interdiction définitive d'habiter mentionnés à l'article L. 521-1 et la date d'effet de cette interdiction.</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p>« La créance...</p> <p>... 10 juillet 1965 précitée.</p> <p style="text-align: center;"><i>(Alinéa sans modification)</i></p> <p>« III (nouveau).- Aucune indemnisation à titre principal ou accessoire ne peut être accordée en dédommagement de la suppression d'un commerce portant sur l'utilisation comme habitation de terrains ou de locaux impropres à cet usage du fait de l'interdiction d'habiter prononcée par arrêté préfectoral en application de l'article L. 28 du code de la santé publique ou par arrêté du maire pris en application de l'article L. 511-2 du présent code. »</p>	—

(3) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	—	<p>« Art. L. 521-4 (nouveau).- Toute menace ou tout acte d'intimidation à l'égard d'un occupant visé au dernier alinéa de l'article L. 521-1, en vue de le contraindre à renoncer aux droits qu'il détient en application des articles L. 521-1 à L. 521-3, est puni par les articles 222-17 et 222-18 du code pénal.</p> <p>« Les personnes morales peuvent être déclarées responsables pénalement, dans les conditions prévues par l'article 121-2 du code pénal, des mêmes infractions. »</p>	—
Code de l'urbanisme		Article 83 bis (nouveau)	Article 83 bis
L. 314-1.-		Le deuxième alinéa de l'article L. 314-1 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :	<i>(Sans modification)</i>
Les occupants, au sens du présent chapitre, sont les propriétaires occupants, les locataires, les occupants de bonne foi maintenus dans les lieux et les preneurs de baux professionnels, commerciaux, artisanaux, industriels ou ruraux.		« Les occupants, au sens du présent chapitre comprennent les occupants au sens de l'article L. 521-1 du code de la construction et de l'habitation, ainsi que les preneurs de baux professionnels, commerciaux, artisanaux, industriels ou ruraux. »	

(3) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
— LIVRE 3			
AIDES DIVERSES À LA CONSTRUCTION D'HABITATIONS ET À L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT. AIDE PERSONNALISÉE AU LOGEMENT			
..... TITRE II	Section 4	Section 4	Section 4
AMÉLIORATION DE L'HABITAT	Agence française pour l'amélioration de l'habitat privé	Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat	Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat
CHAPITRE 1 ^{ER}	Article 84	Article 84	Article 84
Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat. Statut et concours financier	I.- Le chapitre I ^{er} du titre II du livre III du code de la construction et de l'habitation est intitulé : « Agence française pour l'amélioration de l'habitat privé. Statuts et concours financier ».	I.- Supprimé	I.- Suppression maintenue
	II.- Aux articles L. 303-1, L. 321-1, L. 321-2, L. 631-5 et L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat » sont remplacés par les mots : « l'Agence française pour l'amélioration de l'habitat privé ».	II.- Supprimé	II.- Suppression maintenue

(3) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p style="text-align: center;">—</p> <p>Art. L. 321-1.- L'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat a pour objet de faciliter l'exécution de travaux de réparation, d'assainissement et d'amélioration des immeubles à usage principal d'habitation et la transformation en logements locatifs des immeubles autres que ceux précédemment cités situés dans les zones de revitalisation rurale telles que définies par l'article 42 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire, dès lors qu'ils appartiennent à une zone bâtie agglomérée, notamment par la prise en charge totale ou partielle de l'intérêt des capitaux investis dans les travaux.</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p>III.- A l'article L. 321-1 du code de la construction et de l'habitation, après les mots : « usage principal d'habitation », sont insérés les mots : « donnés à bail ou occupés par le propriétaire ou l'usuf fruitier ».</p> <p>IV.- A l'article L. 321-2 du code de la construction et de l'habitation, le premier alinéa est remplacé par les dispositions suivantes :</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p>III.- A l'article ...</p> <p>... l'usuf fruitier, sous réserve qu'ils n'entraînent pas d'atteinte importante au gros œuvre. »</p> <p>IV.- Le premier alinéa de l'article L. 321-2 du même code est ainsi rédigé :</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p>III. L'article L.321-1 du code de la construction et de l'habitation <i>est ainsi rédigé :</i></p> <p style="text-align: center;"><i>« L'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat a pour mission, dans le respect des objectifs définis à l'article L.301-1, de promouvoir et faciliter l'exécution de travaux de réparation, d'assainissement, d'amélioration, d'adaptation et de transformation de locaux destinés à usage d'habitation, qu'ils soient donnés à bail ou occupés par le propriétaire ou tout autre titulaire d'un droit réel immobilier ou par leurs ayants droit définis par décret ».</i></p> <p>IV. (Sans modification)</p>

(3) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	—	—	<p data-bbox="1166 524 1461 582"><i>Article additionnel après l'article 84</i></p> <p data-bbox="1145 618 1474 902"><i>Le titre II "Amélioration de l'habitat" du livre III du code de la construction et de l'habitation "Aides diverses à la construction d'habitations et à l'amélioration de l'habitat" est complété par un chapitre VI ainsi rédigé :</i></p> <p data-bbox="1225 938 1398 967"><i>"CHAPITRE VI</i></p> <p data-bbox="1190 1003 1430 1061"><i>"Réhabilitation de l'immobilier de loisir</i></p> <p data-bbox="1145 1097 1474 1473"><i>"Art. L 326-1.- Peuvent bénéficier d'une aide financière des collectivités territoriales, de leurs groupements, ou de l'Etat, les travaux de réhabilitation des logements ou de leurs parties communes engagées dans le cadre des opérations de réhabilitation de l'immobilier de loisir.</i></p>

(3) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	—	—	<p data-bbox="1145 524 1474 613"><i>"Les bénéficiaires de l'aide définie à l'alinéa précédent sont :</i></p> <ul data-bbox="1145 651 1474 1285" style="list-style-type: none"><li data-bbox="1145 651 1474 936"><i>- les propriétaires bailleurs engagés contractuellement pour une durée équivalente ou supérieure à 9 ans dans une mise en marché locatif auprès d'un professionnel ou d'un organisme local de tourisme agréé,</i><li data-bbox="1145 974 1474 1126"><i>- les personnes physiques ou morales ayant la charge des travaux de réhabilitation et la mise en marché locatif durable,</i><li data-bbox="1145 1164 1474 1285"><i>- la copropriété ayant la charge des travaux relatifs aux parties communes.</i>

(3) TEXTE
EN
VIGUEUR

Texte du projet de loi

Texte adopté par
l'Assemblée nationale

Propositions
de la Commission

—

—

—

"Le versement de l'aide est soumise à l'engagement du bénéficiaire à souscrire aux conditions et modalités du cahier des charges arrêtées par l'instance délibérante précisant notamment :

« - les caractéristiques techniques des logements améliorés (parties privatives et/ou parties communes),

« - les modalités de location des logements ayant donné lieu à l'octroi de primes,

« - les modalités de contrôle et de respect des engagements du bailleur ou bénéficiaire de l'aide.

« - Les modalités d'octroi des aides visées à l'alinéa premier du présent article seront précisées par décret en Conseil d'Etat.

"Art. L 326-2.- En cas d'inobservation des engagements du bénéficiaire de l'aide, il sera fait application des mesures prévues aux articles L. 322-2 et L. 322-3 du code de la construction et de l'habitation."

(3) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	—	—	<i>Article additionnel après l'article 84:</i>
			<i>Le titre préliminaire "Politique d'aides au logement" du livre III du code de la construction et de l'habitation "Aides diverses à la construction d'habitations et à l'amélioration de l'habitat" est complété par un chapitre IV ainsi rédigé :</i>
			<i>"CHAPITRE IV</i>
			<i>"Opérations de réhabilitation de l'immobilier de loisir</i>
			<i>"Art. L 304-1.- Les opérations de réhabilitation de l'immobilier de loisir ont pour objet l'amélioration du parc immobilier touristique et l'amélioration des espaces publics, du stationnement, des équipements d'infrastructures et du traitement de l'environnement.</i>
			<i>"Elles tendent à améliorer l'offre qualitative des logements locatifs à destination de la clientèle touristique et du personnel saisonnier ainsi qu'à maintenir ou à développer l'offre de services de proximité."</i>

(3) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	Section 5 Les droits des locataires	Section 5 Les droits des locataires Sous-section 1A Dispositions relatives à l'obligation du bailleur de délivrer un logement décent	Section 5 Les droits des locataires Sous-section 1A Dispositions relatives à l'obligation du bailleur de délivrer un logement décent
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		(Division et intitulé nouveaux) Article 85 A (nouveau) I. L'article 1720 du code civil est complété par un alinéa ainsi rédigé : « Un local à usage d'habitation principale ne présentant pas les caractéristiques de décence ne peut être loué. » II.- 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 est ainsi modifiée :	(Division et intitulé nouveaux) Article 85 A <i>(Sans modification)</i>

(3) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Art. 2 - Les dispositions du présent titre sont d'ordre public. Elles s'appliquent aux locations de locaux à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale ainsi qu'aux garages, places de stationnement, jardins et autres locaux, loués accessoirement au local principal par le même bailleur.</p>	—	<p>1° Le deuxième alinéa de l'article 2 est ainsi rédigé :</p>	—
<p>Toutefois, elles ne s'appliquent ni aux locaux meublés, ni aux logements-foyers, ni aux logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi, ni aux locations à caractère saisonnier.</p>		<p>« Toutefois, elles ne s'appliquent pas aux locations à caractère saisonnier ni, hormis les premier et deuxième alinéas de l'article 6 et l'article 20-1, aux locaux meublés, ni aux logements-foyers, ni aux logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi. » ;</p>	
<p>..... ..</p>		<p>2° Au début de l'article 6, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :</p>	
		<p>« Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, adapté à l'usage d'habitation et doté d'éléments de confort permettant notamment l'intimité et le repos.</p>	

(3) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	—	<p data-bbox="804 524 1134 936">« Les caractéristiques correspondantes sont définies par décret en Conseil d'Etat pour les locaux à usage d'habitation principale ou à usage mixte mentionnés au premier alinéa de l'article 2 et aux locaux visés au deuxième alinéa du même article à l'exception des logements-foyers, qui sont soumis à des réglementations spécifiques. » ;</p> <p data-bbox="804 972 1134 1030">3° Il est inséré un article 20-1 ainsi rédigé :</p> <p data-bbox="804 1066 1134 1765">« Art. 20-1.- Si le logement loué ne satisfait pas aux dispositions des premier et deuxième alinéas de l'article 6, le locataire peut, dans le délai d'un an à compter de la date de prise d'effet du contrat de location initial, demander au propriétaire leur mise en conformité sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat en cours. A défaut d'accord entre les parties, le juge saisi détermine, le cas échéant, la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution. A défaut de mise en conformité effectuée dans les conditions précitées, le juge peut réduire le montant du loyer. » ;</p> <p data-bbox="804 1800 1134 1861">4° Il est inséré un article 24-1 ainsi rédigé :</p>	—

(3) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	—	<p data-bbox="804 524 1134 1256">« Art. 24-1.-Lorsqu'un locataire a avec un bailleur un litige locatif, il peut donner par écrit mandat d'agir en justice en son nom et pour son compte à une association siégeant à la Commission nationale de concertation et agréée à cette fin ; si le litige porte sur les caractéristiques du logement mentionnées au premier alinéa de l'article 6, ce mandat peut être donné en outre à une association de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement mentionnées à l'article 31 de la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre l'exclusion, et agréée à cette fin. » ;</p> <p data-bbox="804 1290 1134 1350">5° Il est inséré un article 41-1 ainsi rédigé :</p> <p data-bbox="804 1384 1134 1668">« Art. 41-1.- Les dispositions de l'article 20-1 sont applicables aux contrats en cours pendant un délai d'un an à compter de la publication du décret d'application mentionné au deuxième alinéa de l'article 6. »</p> <p data-bbox="804 1702 1134 1794">III. Le code de la sécurité sociale est ainsi modifié :</p>	—

Code de la sécurité sociale

(3) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Art. L. 542-2. - L'allocation de logement n'est due, au titre de leur résidence principale, qu'aux personnes:</p> <p>1°) payant un minimum de loyer, compte tenu de leurs ressources ; sont assimilées aux loyers les mensualités versées pour accéder à la propriété de l'habitation ;</p> <p>2°) habitant un logement répondant à des conditions minima de salubrité et de peuplement ; si un logement devient surpeuplé par suite de naissance ou de prise en charge d'un enfant ou d'un proche parent, les allocations sont maintenues pendant une durée déterminée.</p>	<p>—</p>	<p>—</p> <p>1° Dans le troisième alinéa de l'article L. 542-2, les mots : « à des conditions minima de salubrité et de peuplement » sont remplacés par les mots : « 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 modifier les rapports locatifs et à des conditions minima de peuplement. » ;</p>	<p>—</p>
<p>Art. L. 542-6. - Les organismes ou services débiteurs de prestations familiales sont habilités à faire vérifier sur place si les conditions de salubrité et de peuplement prévues à l'article L. 542-2 sont effectivement remplies. Le même droit est reconnu aux médecins inspecteurs de la santé et aux inspecteurs des affaires sanitaires et sociales.</p> <p>.....</p>	<p>2° La première phrase de l'article L. 542-6 est ainsi rédigée :</p>	<p>« Les organismes ou services débiteurs de prestations familiales sont habilités à faire vérifier sur place si le logement satisfait aux exigences prévues au 2° de l'article L.542-2. » ;</p>	

(3) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Art. L. 553-4. - L'allocation de logement prévue à l'article L 542-1 est versée à l'allocataire, sauf dans les cas suivants où elle est versée au bailleur du logement lorsque l'allocataire est locataire, au prêteur lorsque l'allocataire est propriétaire :</p>	<p>—</p>	<p>—</p> <p>3° Le sixième alinéa de l'article L. 553-4 est ainsi rédigé :</p> <p>« L'allocation de logement prévue à l'article L. 542-1 est versée à l'allocataire, sauf dans les cas suivants où elle est versée soit au prêteur lorsque l'allocataire est propriétaire, soit au bailleur du logement, sous réserve que le logement réponde aux exigences prévues au 2° de l'article L. 542-2, lorsque l'allocataire est locataire : » ;</p> <p>4° Il est inséré, après le neuvième alinéa de l'article L.553-4, un alinéa ainsi rédigé :</p> <p>« 4° L'allocataire est locataire d'un logement dont les revenus sont soumis aux dispositions du g ou du cinquième alinéa du e du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts. » ;</p>	<p>—</p>

(3) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>Art. L. 831-3. - Le versement de l'allocation de logement pourra être soumis à des conditions de salubrité, de peuplement et d'occupation.</p> <p>.....</p> <p>.</p>	<p>—</p>	<p>5° Dans le premier alinéa de l'article L. 831-3, les mots : « à des conditions de salubrité, de peuplement et d'occupation » sont remplacés par les mots : « aux dispositions mentionnées aux premier et deuxième alinéas de l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à modifier les rapports locatifs à des conditions de peuplement et d'occupation. » ;</p>	<p>—</p>
<p>Art. L. 831-7. - Les organismes et services mentionnés à l'article L 835-1 sont habilités à faire vérifier sur place si les conditions de salubrité, de peuplement et d'occupation prévues à l'article L 831-3 sont effectivement remplies. Le même droit est reconnu à la direction départementale des affaires sanitaires et sociales.</p> <p>.....</p> <p>.</p>	<p>—</p>	<p>6° La première phrase de l'article L. 831-7 est ainsi rédigée :</p> <p>« Les organismes et services mentionnés à l'article L. 835-1 sont habilités à faire vérifier sur place si le logement satisfait aux exigences visées au premier alinéa de l'article L. 831-3. »</p>	<p>—</p>
<p>Art. L. 835-2. - La créance du bénéficiaire de l'allocation de logement est incessible et insaisissable.</p>	<p>—</p>	<p>7° Le deuxième alinéa de l'article L. 835-2 est ainsi rédigé :</p>	<p>—</p>

(3) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>L'allocation de logement est versée à l'allocataire sauf dans les cas suivants où elle est versée au bailleur du logement lorsque l'allocataire est locataire, au prêteur lorsque l'allocataire est propriétaire :</p> <p>.....</p> <p>.</p>	<p>—</p>	<p>—</p> <p>« L'allocation de logement est versée à l'allocataire, sauf dans les cas suivants où elle est versée soit au prêteur lorsque l'allocataire est propriétaire, soit au bailleur du logement, sous réserve que le logement réponde aux exigences visées au premier alinéa de l'article L. 831-3, lorsque l'allocataire est locataire : » ;</p> <p>8° Il est inséré, après le cinquième alinéa de l'article L. 835-2, un alinéa ainsi rédigé :</p> <p>« 4° L'allocataire est locataire d'un logement dont les revenus sont soumis aux dispositions du g ou du cinquième alinéa du e du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts. »</p>	<p>—</p>
<p>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</p>	<p>Sous-section 1</p> <p>Le règlement amiable des conflits locatifs</p> <p>Article 85</p> <p>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 est ainsi modifiée :</p>	<p>Sous-section 1</p> <p>Le règlement amiable des conflits locatifs et le développement de la négociation</p> <p>Article 85</p> <p>(Alinéa sans modification)</p>	<p>Sous-section 1</p> <p>Le règlement amiable des conflits locatifs et le développement de la négociation</p> <p>Article 85</p> <p>(Sans modification)</p>

(3) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>.....</p>	<p>—</p>	<p>—</p>	<p>—</p>
<p>.....</p> <p>CHAPITRE III Du loyer et des charges</p> <p>.....</p>	<p>I.- L'intitulé du chapitre III du titre I^{er} est ainsi rédigé : « Du loyer, des charges et du règlement des litiges ».</p> <p>II.- Le deuxième alinéa de l'article 20 est remplacé par les alinéas suivants :</p>	<p>1° (Alinéa sans modification)</p> <p>2° Le deuxième alinéa de l'article 20 est remplacé par cinq alinéas ainsi rédigés :</p>	
<p>Art. 20.— Il est créé auprès du représentant de l'Etat dans chaque département une commission départementale de conciliation composée de représentants d'organisations de bailleurs et d'organisations de locataires en nombre égal, dont la compétence porte sur les litiges résultant de l'application des dispositions de l'article 17 de la présente loi et des articles 30 et 31 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée. La commission rend un avis dans le délai de deux mois à compter de sa saisine et s'efforce de concilier les parties.</p>			
<p>Un décret fixe la composition, le mode de désignation et les règles de fonctionnement de la commission départementale de conciliation.</p>	<p>« En outre, sa compétence est étendue à l'examen :</p> <p>« - des litiges relatifs à l'état des lieux, au dépôt de garantie, aux charges locatives et aux réparations ;</p>	<p>(Alinéa sans modification)</p> <p>(Alinéa sans modification)</p>	<p>sans</p> <p>sans</p>

(3) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	<p>—</p> <p>« - des difficultés résultant de l'application des accords collectifs nationaux ou locaux prévus aux articles 41 ter et 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée, de l'application du plan de concertation locative prévu à l'article 44 bis de la même loi et des modalités de fonctionnement de l'immeuble ou du groupe d'immeubles lorsqu'elles sont soulevées par plusieurs locataires. Pour le règlement de ces litiges, la commission départementale de conciliation peut être saisie par le bailleur ou le locataire. A défaut de conciliation entre les parties, elle rend un avis qui peut, le cas échéant, être transmis au juge saisi par l'une ou l'autre des parties.</p>	<p>—</p> <p>« - des difficultés ...</p> <p>... sont soulevées par au moins une association représentative de locataires quand elle existe. Pour le règlement ...</p> <p>... parties.</p> <p>« - des réparations et de la décence du local d'habitation. Dans ce dernier cas, elle peut faire appel à un expert accepté par les parties et indique dans son avis une liste de travaux nécessaires à la mise en conformité du local d'habitation avec les conditions de décence définies à l'article 6, une répartition des frais d'expertise et un calendrier des travaux.</p>	—

(3) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	<p>« La composition de la commission départementale de conciliation, le mode de désignation de ses membres, son organisation et ses règles de fonctionnement sont fixés par décret. » ;</p>	<p>(Alinéa sans modification)</p>	—
<p>.....</p> <p>Art. 40.— I.— Les dispositions des articles 8, 10 à 12, 15 à 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.</p>	<p>III.- Au premier alinéa du I de l'article 40, les mots : « I.- Les dispositions des articles 8, 10 à 12, 15 à 20, » sont remplacés par les mots : « I.- Les dispositions des articles 8, 10 à 12, 15 à 19, du premier alinéa de l'article 20, ».</p>	<p>3° Au premier... ..., les mots : « Les dispositions... ..., les mots : « Les dispositions... 20, » ;</p>	
<p>Toutefois, les dispositions des deuxième et troisième alinéas du paragraphe I de l'article 15 leur sont applicables lorsque le congé émane du locataire.</p>			

(3) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>II.- Les dispositions des articles 3, 8 à 20, du premier alinéa de l'article 22 et de l'article 24 ne sont pas applicables aux logements dont le loyer est fixé en application des dispositions du chapitre III de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée.</p>			
<p>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.</p>			
<p>Toutefois, les dispositions des deuxième et troisième alinéas du paragraphe I de l'article 15 leur sont applicables lorsque le congé émane du locataire.</p>			
<p>Les dispositions de l'article 14 leur sont applicables à la condition que le bénéficiaire du transfert remplisse les conditions d'attribution desdits logements.</p>			

(3) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>En outre, les dispositions de l'article 16, des paragraphes a, b, c et d de l'article 17, des articles 18 à 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.</p> <p>IV.- Les dispositions des cinq premiers alinéas de l'article 23 ne sont pas applicables aux logements dont les conditions sont réglementées en contrepartie de primes ou prêts spéciaux à la construction consentis par le Crédit foncier de France ou la Caisse centrale de coopération économique.</p>	<p>—</p> <p>IV.- Au dernier alinéa du III de l'article 40, les mots : « des articles 18 à 20 » sont remplacés par les mots : « des articles 18 et 19, du premier alinéa de l'article 20, ».</p>	<p>—</p> <p>4° (<i>Sans modification</i>)</p> <p>5° (nouveau) A l'article 25, après les mots : « le locataire peut », les mots : « dans un délai d'un an à compter de la prise d'effet du contrat de location initial » sont supprimés.</p>	<p>—</p> <p>Article 85 bis</p> <p>(<i>Sans modification</i>)</p>
		<p>Article 85 bis (nouveau)</p> <p>L'article 9-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est ainsi rédigé :</p>	

(3) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Art. 9-1. - Nonobstant les dispositions de l'article 1751 du code civil, les notifications ou significations faites en application du présent titre par le bailleur sont de plein droit opposables au conjoint du locataire si son existence n'a pas été préalablement portée à la connaissance du bailleur.</p> <p>.....</p>	<p>—</p>	<p>—</p> <p>« Art.9-1.- Nonobstant les dispositions des articles 515-5 et 1751 du code civil, les notifications ou significations faites en application du présent titre par le bailleur sont de plein droit opposables au partenaire lié par un pacte civil de solidarité au locataire ou au conjoint du locataire si l'existence de ce partenaire ou de ce conjoint n'a pas été préalablement portée à la connaissance du bailleur. »</p>	<p>—</p> <p>Article 85 ter</p>
<p>Art. 15. -</p> <p>II - Lorsqu'il est fondé sur la décision de vendre le logement, le congé doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente projetée. Le congé vaut offre de vente au profit du locataire : l'offre est valable pendant les deux premiers mois du délai de préavis.</p>	<p>Article 85 ter (nouveau)</p>	<p>I.- Le premier alinéa du II de l'article 15 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 précitée est complété par une phrase ainsi rédigée :</p> <p>« Les dispositions de l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ne sont pas applicables au congé fondé sur la décision de vendre le logement. »</p>	<p>(Sans modification)</p>

(3) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
— 	—	— II.- Sous réserve des décisions de justice passées en force de chose jugée, sont validés les congés fondés sur la décision de vendre le logement en tant qu'ils n'ont pas satisfait aux dispositions de l'article 46 mentionné au I ci-dessus. Article 85 quater (nouveau) Il est créé un établissement public régional à caractère industriel et commercial, doté de la personnalité morale et de l'autonomie financière dénommé Etablissement public de gestion immobilière du Nord-Pas-de-Calais.	— Article 85 quater <i>(Sans modification)</i>

(3) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	—	<p data-bbox="804 524 1134 1346">Cet établissement public, rattaché à la région Nord-Pas-de-Calais, a pour objet, sur l'ensemble du territoire régional, d'acquérir et gérer, directement ou indirectement, les immeubles à usage locatif social détenus par des sociétés à participation majoritaire de Charbonnages de France dans le respect, notamment, des droits statutaires des mineurs et de leurs ayants droit. L'établissement public peut prendre toutes participations dans les sociétés précitées. Il peut également contribuer au financement, en association avec d'autres personnes publiques, de toutes actions en faveur de l'habitat social et du renouvellement urbain dans la région Nord-Pas-de-Calais.</p> <p data-bbox="804 1384 1134 1697">Les ressources de l'établissement public sont constituées par les produits de la gestion ou de la vente des logements et terrains dont il dispose, des dividendes de ses participations, des subventions, emprunts et dons et legs qu'il reçoit.</p> <p data-bbox="804 1736 1134 1890">L'établissement public peut apporter sa caution ou sa garantie à tout emprunt contracté par les sociétés visées au deuxième alinéa.</p>	—

(3) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	—	<p data-bbox="804 524 1129 613">L'établissement public est administré par un conseil d'administration composé :</p> <p data-bbox="804 651 1129 710">Au titre des collectivités territoriales :</p> <ul data-bbox="804 748 1129 1189" style="list-style-type: none"><li data-bbox="804 748 1129 837">- de membres désignés par le conseil régional de la région Nord-Pas-de-Calais,<li data-bbox="804 875 1129 994">- de membres désignés par les conseils généraux des départements du Nord et du Pas-de-Calais,<li data-bbox="804 1032 1129 1189">- de membres désignés par l'association des communes minières des départements du Nord et du Pas-de-Calais ; <p data-bbox="804 1227 1129 1285">Au titre des occupants du parc :</p> <ul data-bbox="804 1323 1129 1606" style="list-style-type: none"><li data-bbox="804 1323 1129 1509">- de membres désignés par les organisations syndicales de mineurs les plus représentatives des départements du Nord et du Pas-de-Calais,<li data-bbox="804 1547 1129 1606">- de membres élus par les locataires ; <p data-bbox="804 1644 1129 1890">Ainsi que de membres désignés par le représentant de l'Etat dans la région Nord-Pas-de-Calais parmi des personnes exerçant ou ayant exercé des responsabilités dans le domaine du logement.</p>	—

(3) TEXTE
EN
VIGUEUR

Texte du projet de loi

Texte adopté par
l'Assemblée nationale

Propositions
de la Commission

—

—

—

—

Les membres désignés par les collectivités territoriales disposent de la majorité des sièges et les membres représentant les occupants du parc d'au moins un quart des sièges.

Le conseil d'administration élit en son sein un président et désigne un directeur dont il détermine les attributions.

Le conseil d'administration règle par ses délibérations les affaires de l'établissement public. Il définit en particulier la politique de réhabilitation du patrimoine, les conditions d'accès aux logements gérés ainsi que leurs conditions de location et de cession, en coordination avec les autres personnes publiques intervenant localement dans le secteur du logement.

Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application du présent article et notamment les règles destinées à assurer la vocation sociale du patrimoine immobilier et sa contribution à la mixité de l'habitat.

.....

Sous-section 2

Sous-section 2

Sous-section 2

(3) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	—	—	—
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 data-bbox="491 533 759 591">La concertation dans le parc social</p> <p data-bbox="571 658 679 689">Article 86</p> <p data-bbox="459 725 791 972">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 est ainsi modifiée :</p>	<p data-bbox="831 533 1102 591">La concertation dans le parc social</p> <p data-bbox="911 658 1023 689">Article 86</p> <p data-bbox="799 725 1131 784"><i>(Alinéa sans modification)</i></p> <p data-bbox="799 981 1131 1106">1° A (nouveau) <i>Le deuxième et l'avant-dernier alinéas de l'article 42 sont ainsi rédigés :</i></p>	<p data-bbox="1171 533 1442 591">La concertation dans le parc social</p> <p data-bbox="1251 658 1362 689">Article 86</p> <p data-bbox="1139 725 1471 784"><i>(Alinéa sans modification)</i></p> <p data-bbox="1139 981 1471 1070">1°A L'avant-dernier alinéa de l'article 42 <i>est</i> ainsi rédigé :</p>

(3) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p style="text-align: center;">—</p> <p>Art. 42.....</p> <p>Ces accords sont obligatoires dès lors qu'ils ont été conclus soit par une ou plusieurs associations regroupant le tiers au moins des locataires concernés, soit par une ou plusieurs associations regroupant au moins 20 p 100 des locataires concernés et affiliées à une organisation siégeant à la commission nationale de concertation sauf s'ils ont été rejetés par écrit par un plus grand nombre de locataires dans un délai d'un mois à compter de leur notification individuelle par le bailleur aux locataires.</p>	<p style="text-align: center;">—</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p>« Ces accords sont obligatoires dès lors qu'ils ont été conclus soit par une ou plusieurs associations regroupant le tiers au moins des locataires concernés ou ayant recueilli le tiers au moins des suffrages exprimés aux dernières élections des représentants des locataires au conseil d'administration ou au conseil de surveillance, soit par une ou plusieurs associations regroupant au moins 20% des locataires concernés et affiliées à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation ou ayant recueilli au moins 20% des suffrages exprimés aux dernières élections des représentants des locataires au conseil d'administration ou au conseil de surveillance, sauf s'ils ont été rejetés par écrit par un plus grand nombre de locataires dans un délai d'un mois à compter de leur notification individuelle par le bailleur aux locataires.</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p>Alinéa supprimé</p>

(3) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Les bailleurs peuvent, en outre, proposer directement aux locataires des accords de même nature. Ces accords sont réputés applicables dès lors qu'ils ont été approuvés par écrit par la majorité des locataires, dans un délai d'un mois à compter de la réception de la notification individuelle par le bailleur.</p> <p>.....</p>	<p>I.- L'article 44 est ainsi modifié :</p> <p>1° Le début de la première phrase est ainsi rédigé : « Tout groupement de locataires affilié à une organisation siégeant à la commission nationale de concertation ou (le reste sans changement). » ;</p>	<p>« En l'absence d'accords signés conformément aux deux alinéas ci-dessus, les bailleurs peuvent, en outre, proposer directement aux locataires des accords de même nature. Ces accords sont réputés applicables dès lors qu'ils ont été approuvés par écrit par la majorité des locataires, dans un délai d'un mois à compter de la réception de la notification individuelle par le bailleur. » ;</p> <p>1° L'article 44 est ainsi modifié :</p> <p>a) Le début ...</p> <p>... rédigé : « Dans un immeuble ou groupe d'immeubles, tout groupement de ...</p> <p>... Commission nationale de concertation ou <i>représentant au moins 10 % des suffrages exprimés à l'occasion des dernières élections de représentants de locataires au niveau d'un groupe d'immeubles</i>, désigne...</p> <p>... immeubles.. » ;</p>	<p>(Alinéa sans modification)</p> <p>1° (Alinéa sans modification)</p> <p>a) Le début ...</p> <p>...concertation ou désigne...</p> <p>... immeubles.. » ;</p>
<p>Art. 44.— Chaque association qui, dans un immeuble ou un groupe d'immeubles, représente au moins 10 % des locataires ou est affiliée à une organisation siégeant à la commission nationale de concertation, désigne au bailleur, et, le cas échéant, au syndic de copropriété par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le nom de trois au plus de ses représentants choisis parmi les locataires de l'immeuble ou du groupe d'immeubles.</p>			

(3) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Ces représentants ont accès aux différents documents concernant la détermination et l'évolution des charges locatives. A leur demande, le bailleur ou, s'il y a lieu, l'administrateur de la copropriété les consulte chaque semestre sur les différents aspects de la gestion de l'immeuble ou du groupe d'immeubles.</p>	<p>—</p>	<p>—</p> <p>a bis) (nouveau) Le premier alinéa est complété par trois phrases ainsi rédigées :</p>	<p>—</p> <p>a bis) Supprimé</p>
		<p>« Les associations ci-dessus désignées doivent oeuvrer dans le domaine du logement. Elles doivent être indépendantes de tout parti politique ou organisation philosophique, syndicale, professionnelle, ethnique ou raciale. En outre, elles oeuvrent dans le secteur locatif social et ne doivent pas poursuivre des intérêts collectifs qui seraient en contradiction avec les objectifs du logement social fixés par le code de la construction et de l'habitation, et notamment par les articles L. 411 et L. 441, ou du droit à la ville tel que défini par la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville. »</p>	

(3) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Dans les immeubles soumis au statut de la copropriété, les représentants des associations désignés ci-dessus peuvent assister à l'assemblée générale de copropriété et formuler des observations sur les questions inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale. Le syndic de la copropriété informe les représentants des associations, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de la date, de l'heure, du lieu et de l'ordre du jour de l'assemblée générale.</p>	<p>2° Après le troisième alinéa, est inséré l'alinéa suivant :</p>	<p>b) Après le troisième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :</p>	<p>b° (<i>Sans modification</i>)</p>
<p>Dans chaque bâtiment d'habitation, un panneau d'affichage doit être mis à la disposition des associations, pour leurs communications portant sur le logement et l'habitat, dans un lieu de passage des locataires.</p>	<p>« Les décisions prises en assemblée des copropriétaires et relatives à l'entretien de l'immeuble et aux travaux font l'objet d'un procès verbal abrégé affiché dans les parties communes de l'immeuble. » ;</p>	<p>(<i>Alinéa sans modification</i>)</p>	<p>c) (<i>Sans modification</i>)</p>
	<p>3° Au dernier alinéa, après les mots : « des associations », sont insérés les mots : « ou groupements de locataires, définis au premier alinéa du présent article, » et les mots : « sur le logement et l'habitat » sont remplacés par les mots : « sur le logement, l'habitat et les travaux, » ;</p>	<p>c) (<i>Sans modification</i>)</p>	<p>c) (<i>Sans modification</i>)</p>
	<p>II.- Sont insérés, après l'article 44, les articles 44 bis, 44 ter et 44 quater ainsi rédigés :</p>	<p>2° Il est inséré, après l'article 44, quatre articles 44 bis, 44 ter, 44 quater et 44 quinques ainsi rédigés :</p>	<p>2° (<i>Alinéa sans modification</i>)</p>

(3) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	<p>—</p> <p>« Art. 44 bis.- Les bailleurs des secteurs locatifs mentionnés au deuxième alinéa, premier et deuxième tirets de l'article 41 ter sont tenus d'élaborer avec les représentants des associations de locataires affiliées à une organisation siégeant à la commission nationale de concertation, un plan de concertation locative couvrant l'ensemble de leur patrimoine.</p> <p>« Le plan de concertation locative définit les modalités pratiques de la concertation applicables aux immeubles ou aux ensembles immobiliers de leur patrimoine. Il précise notamment les règles destinées à formaliser les relations locatives locales, instaure un ou plusieurs conseils de concertation locative et prévoit les moyens matériels et financiers attribués aux représentants des locataires pour exercer leurs fonctions dans ce cadre.</p>	<p>—</p> <p>« Art. 44 bis.- Les bailleurs des secteurs locatifs mentionnés aux troisième, quatrième et cinquième alinéas de l'article 41 ter sont tenus d'élaborer, avec les représentants des associations de locataires affiliées à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation, les représentants des associations de locataires ayant obtenu 10% des suffrages exprimés aux dernières élections et les administrateurs élus représentants des locataires, un plan de concertation locative couvrant l'ensemble de leur patrimoine.</p> <p>« Le plan de concertation locative, validé par le conseil d'administration ou le conseil de surveillance de l'organisme bailleur, définit...</p> <p>... locative dont il peut prévoir la composition et prévoit...</p> <p>... dans ce cadre.</p>	<p>—</p> <p>« Art. 44 bis.- (<i>Alinéa sans modification</i>)</p> <p>(<i>Alinéa sans modification</i>)</p>

(3) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	<p>—</p> <p>« Le plan doit être élaboré dans le délai d'un an après publication de la loi n° du relative à la solidarité et au renouvellement urbains.</p>	<p>—</p> <p>« Le plan ...le délai de neuf mois après publication ... urbains.</p>	<p>—</p> <p>(Alinéa sans modification)</p>
		<p>« Le plan fait l'objet de bilans et de révisions périodiques, dans les conditions qu'il définit, entre les partenaires visés au premier alinéa ci-dessus.</p>	<p>Alinéa supprimé</p>
		<p>« Dans un délai de trois ans après publication de la loi n° du précitée, le Gouvernement présentera un bilan de la mise en œuvre des mesures relatives à la concertation dans le parc social après avis des secteurs concernés de la Commission nationale de concertation.</p>	<p>« Dans un délai de trois ans après publication de la loi n° du précitée, la commission nationale de concertation présentera ... concertation.</p>
	<p>« Art. 44 ter.- Le conseil de concertation locative prévu à l'article 44 bis est consulté sur les différents aspects de la gestion de l'immeuble ou des ensembles immobiliers concernés, sur les projets d'amélioration ou de construction-démolition et plus généralement sur toutes les mesures présentant un intérêt collectif.</p>	<p>« Art. 44 ter.- (Alinéa sans modification)</p>	<p>« Art. 44 ter.- (Alinéa sans modification)</p>

(3) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	<p>—</p> <p>« Il est composé de représentants du bailleur et de représentants des locataires désignés dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article 44.</p>	<p>—</p> <p>« Il est...</p> <p>... article 44 <i>et, le cas échéant, de représentants des locataires membres de dispositifs locaux de concertation existants à la date d'entrée en vigueur de la loi n° du précitée.</i></p>	<p>—</p> <p>« Il est...</p> <p>... article 44.</p>
	<p>« Les membres du conseil de concertation locative peuvent être assistés, dans les conditions fixées par le plan de concertation locative, de toute personne dont la compétence est jugée utile.</p>	<p>(Alinéa <i>sans</i> modification)</p>	<p>(Alinéa <i>sans</i> modification)</p>
	<p>« Il doit être mis en place au plus tard dans les six mois qui suivent l'élaboration du plan de concertation locative et se réunit au moins une fois par an.</p>	<p>(Alinéa <i>sans</i> modification)</p>	<p>(Alinéa <i>sans</i> modification)</p>

(3) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	<p>—</p> <p>« Art. 44 quater.- Préalablement à toute décision d'engager une opération d'amélioration, ayant une incidence sur les loyers ou les charges locatives, ou de construction- démolition, le bailleur, mentionné à l'article 44 bis, est tenu de mener une concertation avec les représentants des locataires désignés dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article 44. Lorsque le conseil de concertation locative prévu à l'article 44 ter existe, cette concertation est réalisée dans son cadre.</p> <p>« La concertation porte sur la consistance et le coût des travaux, leur répercussion prévisible sur les loyers ou les charges locatives, les modalités de leur réalisation, sur l'opportunité de créer un local collectif résidentiel ainsi que, le cas échéant, sur les conditions de relogement des locataires notamment pour les opérations de construction-démolition.</p>	<p>—</p> <p>« Art. 44 quater.- Préalablement...</p> <p>... son cadre. A défaut de représentants des locataires dans l'immeuble ou le groupe d'immeubles et en l'absence de conseil de concertation locative, le bailleur doit mener cette concertation avec les locataires réunis à cet effet.</p>	<p>—</p> <p>« Art. 44 quater (Alinéa sans modification)</p> <p>(Alinéa sans modification)</p>

(3) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	<p>« Parallèlement, le bailleur informe la commune de ses projets et de l'engagement de la concertation.</p>	<p>(Alinéa <i>sans</i> modification)</p>	<p>(Alinéa <i>sans</i> modification)</p>
—	<p>« Dans le cas d'une opération d'amélioration, à l'issue de la concertation, le bailleur en dresse un bilan dont il informe les locataires.</p>	<p>« Dans le cas un bilan comportant, le cas échéant, l'avis motivé des représentants des locataires et dont il informe ces derniers.</p>	<p>« Dans le cas d'une opération d'amélioration ou de construction démolition, le bailleur dresse un bilan de la concertation qui comporte, le cas échéant, l'avis motivé des représentants des locataires. Il en informe les locataires.</p>
—	<p>« Un décret fixe, en tant que de besoin, les conditions d'application des articles 44 bis, 44 ter et du présent article. »</p>	<p>(Alinéa <i>sans</i> modification)</p>	<p>(Alinéa <i>sans</i> modification)</p>
.....		<p>« Art.44 quinquies. - Dans le cadre d'une négociation avec les locataires d'un immeuble, le bailleur peut confier la gestion des charges et de l'entretien de l'immeuble à une société civile coopérative regroupant tout ou partie de ces locataires dans des conditions fixées par un décret en Conseil d'Etat. »</p>	<p>« Art. 44 quinquies. Supprimé</p>
		<p>Article 86 bis (nouveau)</p>	<p>Article 86 bis</p>
		<p>« Dans le titre III du livre VI du code de la construction et de l'habitation, il est créé un chapitre III ainsi rédigé :</p>	<p>(Alinéa <i>sans</i> modification)</p>

(3) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	—	—	—
		« Chapitre III	<i>(Alinéa sans modification)</i>
		« Mesures relatives à la protection des personnes hébergées en logement-foyer.	<i>(Alinéa sans modification)</i>
		« Art. L. 633-1.- Un logement-foyer, au sens du présent chapitre, est un établissement destiné à l'hébergement collectif à titre de résidence principale de personnes dans des immeubles comportant à la fois des locaux privatifs et des espaces collectifs meublés ou non.	« Art. L. 633-1.- Un logement-foyer, privatifs meublés ou non et des espaces collectifs.
		« Art. L. 633-2.- Toute personne hébergée à titre de résidence principale dans un établissement défini à l'article L. 633-1 a droit à l'établissement d'un contrat écrit.	« Art. L. 633-2.- <i>(Alinéa sans modification)</i>

(3) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	—	— « Le contrat précise notamment les locaux privés et les espaces collectifs mis à disposition, le montant acquitté par l'intéressé, sa durée, ses conditions et ses modalités de résiliation ainsi que l'ensemble des prestations comprises dans le montant acquitté. Il précise en outre les autres prestations proposées assorties de leur prix.	— « Le contrat précise notamment <i>sa date de prise d'effet, ses modalités et conditions de résiliation, le montant de la redevance totale, l'ensemble des prestations comprises dans ce montant ainsi que les prestations annexes proposées et leur prix, le montant du dépôt de garantie, la désignation des locaux et équipements à usage privé dont le résident a la jouissance ainsi que les espaces collectifs mis à disposition.</i> <i>La signature du contrat par le résident vaut acceptation du règlement intérieur de l'établissement.</i>

(3) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	—	— « La personne hébergée peut résilier à tout moment son contrat sous réserve d'un préavis. Les modalités de résiliation par le gestionnaire ou le propriétaire ainsi que les conditions de résiliation du contrat sont précisées par décret en Conseil d'Etat.	— <i>« Le contrat est conclu pour une durée d'un mois et tacitement reconduit à la seule volonté du résident. La résiliation du contrat par le gestionnaire ou le propriétaire ne peut intervenir qu'en cas :</i> <i>– d'inexécution par le résident d'une obligation lui incombant au titre de son contrat ou d'un manquement grave ou répété au règlement intérieur ;</i> <i>– de cessation totale d'activité de l'établissement ;</i> <i>– où le résident cesse de remplir les conditions d'admission dans l'établissement considéré.</i>

(3) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	—	<p>« Art. L. 633-3.- dans un délai de six mois à compter de la date de publication de la loi n° du relative à la solidarité et au renouvellement urbains, une proposition de contrat doit être remise à toute personne hébergée dans un établissement défini à l'article L. 633-1, ou à son représentant légal.</p>	« Art. L. 633-3. (<i>Sans modification</i>)
		<p>« Art. L. 633-4.- Dans chaque établissement mentionné à l'article L. 633-1, il est créé un conseil de concertation.</p>	« Art. L. 633-4.-(<i>Alinéa sans modification</i>)
		<p>« Il est composé à parité de représentants du gestionnaire ou, le cas échéant, du propriétaire et de représentants des personnes hébergées.</p>	<i>(Alinéa sans modification)</i>
		<p>« Les modalités de représentation des personnes hébergées sont désignées par décret en Conseil d'Etat.</p>	« Les modalités de représentation des personnes hébergées sont <i>définies</i> par décret en Conseil d'Etat.
		<p>« Les membres du conseil de concertation peuvent être assistés de toute personne dont la compétence est jugée utile.</p>	<i>(Alinéa sans modification)</i>

(3) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	—	—	—
		« Le conseil se réunit à la demande ou du propriétaire, ou du gestionnaire, ou des représentants des personnes hébergées au moins une fois par an.	<i>(Alinéa sans modification)</i>
		« Les membres du conseil sont consultés préalablement à la réalisation de travaux, et sur tout projet et organisation, dont la gestion des espaces collectifs susceptibles d'avoir une incidence sur les conditions d'hébergement et de vie des occupants.	« Les membres du conseil sont consultés <i>sur l'élaboration et la révision du règlement intérieur</i> , préalablement... ... occupants.
		« Le conseil doit être mis en place au plus tard dans l'année qui suit la parution de la loi.	<i>(Alinéa sans modification)</i>
		« Un décret en Conseil d'Etat fixe, en tant que de besoin, les conditions d'application des articles L. 633-1, L. 633-2, L. 633-3 et du présent article.	<i>(Alinéa sans modification)</i>
		« Art. L. 633-5.- Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas aux logements meublés soumis au chapitre II du titre III du livre VI du présent code. »	« Art. L. 633-5.- <i>(Sans modification)</i>

(3) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	—	— Article 86 ter (nouveau) Il est inséré, dans le code de la construction et de l'habitation, un article L. 481-5 ainsi rédigé : « Art. L. 481-5.- Les conseils d'administration des sociétés d'économie mixte exerçant une activité de construction ou de gestion de logements sociaux comprennent des représentants des locataires. <i>A cet effet, le nombre des membres du conseil d'administration peut être porté à quatorze par dérogation à la loi n° 66-537 du 24 juillet 1966 sur les sociétés commerciales.</i> « Les représentants des locataires au conseil d'administration ont les mêmes droits et obligations que les autres membres du conseil et sont soumis à toutes les dispositions applicables à ces derniers, à l'exception de celles prévues aux articles 95 à 97 et 130 à 132 de la loi n° 66-537 du 24 juillet 1966 précitée.	— Article 86 ter <i>(Alinéa sans modification)</i> « Art. L. 481-5.- Les conseils locataires <i>qui disposent d'une voix consultative.</i> Alinéa supprimé

(3) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	—	<p data-bbox="804 555 1134 712">« Un décret en Conseil d'Etat détermine, en tant que de besoin, les conditions d'application du présent article.</p> <p data-bbox="804 779 1134 965">« Les représentants des locataires sont élus sur des listes de candidats présentés par des associations oeuvrant dans le domaine du logement.</p> <p data-bbox="804 1032 1134 1576">« 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 code de la construction et de l'habitation, et notamment par les articles L. 411 et L. 441 ou du droit à la ville tel que défini par la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville. »</p>	<p data-bbox="1206 555 1458 584">Alinéa supprimé</p> <p data-bbox="1161 779 1458 808"><i>(Alinéa sans modification)</i></p> <p data-bbox="1161 1032 1458 1061"><i>(Alinéa sans modification)</i></p>

(3) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation</p> <p>.....</p> <p>.</p> <p>Art. 10. - I - Préalablement à la conclusion de toute vente d'un ou plusieurs locaux à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel, consécutive à la division initiale ou à la subdivision de tout ou partie d'un immeuble par lots, le bailleur doit, à peine de nullité de la vente, faire connaître par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à chacun des locataires ou occupants de bonne foi, l'indication du prix et des conditions de la vente projetée pour le local qu'il occupe. Cette information vaut offre de vente au profit de son destinataire.</p> <p>.....</p> <p>..</p>	<p>—</p>	<p>—</p> <p>Article 86 quater (nouveau)</p>	<p>—</p> <p>Article 86 quater</p> <p><i>(Sans modification)</i></p>

(3) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	—	— « Cette notification vaut offre de vente au profit de son destinataire. ». Article 86 quinquies (nouveau) Après le deuxième alinéa de l'article 19 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée, il est inséré un alinéa ainsi rédigé : « Lorsque le locataire est titulaire d'une aide personnelle au logement versée directement au propriétaire, le juge peut apprécier l'application de plein droit de cette clause et accorder les délais prévus aux articles L. 613-1 et L. 613-2 du code de la construction et de l'habitation. » Article 86 sexies (nouveau)	— Article 86 quinquies Supprimé Article 86 sexies <i>(Sans modification)</i>
Art. 41ter.-		« Les cinquième et sixième alinéas de l'article 41 ter de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée sont ainsi rédigés :	

(3) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>- logements appartenant aux entreprises d'assurance, aux sociétés immobilières créées en application de l'ordonnance n° 58-876 du 24 septembre 1958 relative aux sociétés immobilières conventionnées, aux sociétés immobilières d'investissement créées en application de la loi n° 63-254 du 15 mars 1963 portant réforme de l'enregistrement, du timbre et de la fiscalité immobilière, aux établissements de crédit et aux filiales de ces organismes autres que celles mentionnées aux deux alinéas ci-dessus ;</p> <p>- logements appartenant aux autres catégories de bailleurs.</p>	<p>—</p>	<p>—</p> <p>« - logements appartenant aux entreprises d'assurances, aux établissements de crédit et aux filiales de ces organismes et aux personnes morales autres que celles mentionnées aux deux alinéas précédents ;</p> <p>« - logements appartenant aux bailleurs personnes physiques et aux sociétés civiles immobilières constituées exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus. »</p>	<p>—</p>
		Article 86 septies (nouveau)	Article 86 septies

(3) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>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</p>	<p>—</p>	<p>—</p> <p>Il est inséré, après l'article 11 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, un article 11-1 ainsi rédigé :</p> <p>« Art. 11-1.- Quand un congé pour vente conforme aux dispositions de l'article 15 est délivré par un bailleur relevant de secteurs locatifs définis aux quatrième et cinquième alinéas de l'article 41 ter de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée, dans le cadre d'une vente par lots de plus de dix logements dans le même immeuble, le bail peut être expressément reconduit pour une durée inférieure à celle prévue par l'article 10.</p> <p>« La reconduction du bail est établie par écrit entre les parties au plus tard deux mois avant l'expiration du bail en cours. A l'expiration de la durée fixée par les parties pour le bail reconduit, celui-ci est résilié de plein droit. »</p>	<p>—</p> <p><i>(Sans modification)</i></p>
		Article 86 octies (nouveau)	Article 86 octies

(3) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	—	—	—
.....		Dans la deuxième phrase du deuxième alinéa du I de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, après les mots : « perte d'emploi », sont insérés les mots : « de premier emploi ».	Supprimé
II - Lorsqu'il est fondé sur la décision de vendre le logement, le congé doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente projetée. Le congé vaut offre de vente au profit du locataire : l'offre est valable pendant les deux premiers mois du délai de préavis.		Article 86 nonies (nouveau)	Article 86 nonies
A l'expiration du délai de préavis, le locataire qui n'a pas accepté l'offre de vente est déchu de plein droit de tout titre d'occupation sur le local.		Le II de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est complété par un alinéa ainsi rédigé :	<i>(Sans modification)</i>

(3) TEXTE
EN
VIGUEUR

Texte du projet de loi

Texte adopté par
l'Assemblée nationale

Propositions
de la Commission

—

—

—

—

Le locataire qui accepte l'offre dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Le contrat de location est prorogé jusqu'à l'expiration du délai de réalisation de la vente. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit et le locataire est déchu de plein droit de tout titre d'occupation.

(3) TEXTE
EN
VIGUEUR

Texte du projet de loi

Texte adopté par
l'Assemblée nationale

Propositions
de la Commission

—

—

—

—

Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire ces conditions et prix à peine de nullité de la vente. Cette notification est effectuée à l'adresse indiquée à cet effet par le locataire au bailleur ; si le locataire n'a pas fait connaître cette adresse au bailleur, la notification est effectuée à l'adresse des locaux dont la location avait été consentie. Elle vaut offre de vente au profit du locataire. Cette offre est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans le délai d'un mois est caduque.

(3) TEXTE
EN
VIGUEUR

Texte du projet de loi

Texte adopté par
l'Assemblée nationale

Propositions
de la Commission

—

—

—

—

Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit.

Les termes des cinq alinéas précédents sont reproduits à peine de nullité dans chaque notification.

(3) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Ces dispositions ne sont pas applicables aux actes intervenant entre parents jusqu'au troisième degré inclus, sous la condition que l'acquéreur occupe le logement pendant une durée qui ne peut être inférieure à deux ans à compter de l'expiration du délai de préavis, ni aux actes portant sur les immeubles mentionnés au deuxième alinéa de l'article 1er de la loi n° 53-286 du 4 avril 1953 modifiant 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.</p>	<p>—</p>	<p>—</p> <p>« Dans les cas de congés pour vente prévus à l'article 11-1, l'offre de vente au profit du locataire est dissociée du congé. »</p>	<p>—</p>
		Article 86 decies (nouveau)	Article 86 decies

(3) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	—	<p>Le préfet présente annuellement, au conseil départemental de l'habitat, l'état du contingent préfectoral dans le parc social ainsi que le bilan des attributions effectuées sur ce dernier, le bilan de la mise en œuvre de la loi sur l'exclusion et du respect du principe de la non discrimination dans le logement.</p>	<p>Supprimé</p>
		<p>Article 86 undecies (nouveau)</p>	<p>Article 86 undecies</p>
		<p>Les collectivités territoriales peuvent créer avec l'Etat et tous les autres organismes concernés par le logement, une association départementale d'information sur le logement.</p>	<p><i>Il est créé dans le titre VI du livre III du code de la construction et de l'habitation un chapitre VI (nouveau) ainsi rédigé :</i></p>
			<p>« CHAPITRE VI</p>
			<p>« Organismes d'information sur le logement</p>
			<p>« Art. L.366-1 - A l'initiative conjointe du département et de l'Etat, il peut être créé une association départementale d'information sur le logement associant les collectivités territoriales, les établissements publics de coopération intercommunale et tous les autres organismes concernés par le logement.</p>

(3) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	—	<p>L'association départementale d'information sur le logement a pour mission d'informer gratuitement les usagers sur leurs droits et obligations, sur les solutions de logement qui leur sont adaptées, notamment sur les conditions du parc locatif et sur les aspects juridiques et financiers de leur projet d'accession à la propriété, ceci à l'exclusion de tout acte administratif, contentieux ou commercial.</p> <p>Une Association nationale d'information sur le logement regroupe les associations départementales ainsi que les instances des organismes membres des associations départementales. Chaque association départementale est agréée par l'Etat après avis de l'association nationale.</p> <p>Un décret fixe les statuts types, les conditions d'agrément et de contrôle des associations nationale et départementales.</p>	<p><i>« Un décret fixe les statuts types, les conditions d'agrément et de contrôle des associations nationale et départementales.</i></p> <p><i>« Les collectivités territoriales peuvent créer avec l'Etat et tous les autres organismes concernés par le logement une association départementale d'information sur le logement.</i></p> <p><i>« L'association départementale d'information sur le logement a pour mission d'informer gratuitement les usagers sur leurs droits et obligations, sur les solutions de logement qui leur sont adaptées, notamment sur les conditions du parc locatif et sur les aspects juridiques et financiers de leur projet d'accession à la propriété, ceci à l'exclusion de tout acte administratif, contentieux ou commercial. »</i></p>

(3) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	TITRE V DISPOSITIONS DIVERSES ET ABROGATIONS	TITRE V DISPOSITIONS DIVERSES ET ABROGATIONS Article 87 A (nouveau)	TITRE V DISPOSITIONS DIVERSES ET ABROGATIONS Article 87 A Supprimé
Code pénal 			

(3) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Art. 221-4.- Le meurtre est puni de la réclusion criminelle à perpétuité lorsqu'il est commis :</p> <p>1° Sur un mineur de quinze ans ;</p> <p>2° Sur un ascendant légitime ou naturel ou sur les père ou mère adoptifs ;</p> <p>3° Sur une personne dont la particulière vulnérabilité, due à son âge, à une maladie, à une infirmité, à une déficience physique ou psychique ou à un état de grossesse, est apparente ou connue de son auteur ;</p> <p>4° Sur un magistrat, un juré, un avocat, un officier public ou ministériel, un militaire de la gendarmerie, un fonctionnaire de la police nationale, des douanes, de l'administration pénitentiaire, un agent d'un exploitant de réseau de transport public de voyageurs ou toute autre personne dépositaire de l'autorité publique ou chargée d'une mission de service public, dans l'exercice ou à l'occasion de l'exercice de ses fonctions ou de sa mission, lorsque la qualité de la victime est apparente ou connue de l'auteur ;</p> <p>5° Sur un témoin, une victime ou une partie civile, soit pour l'empêcher de dénoncer les faits, de porter plainte ou de déposer en justice, soit en raison de sa dénonciation, de sa plainte ou de sa déposition.</p>	—	<p>—</p> <p>I.- Avant le dernier alinéa de l'article 221-4 du code pénal, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :</p>	—

(3) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Art. 222-3.- L'infraction définie à l'article 222-1 est punie de vingt ans de réclusion criminelle lorsqu'elle est commise :</p> <p>.....</p> <p>..</p>	<p>—</p>	<p>—</p> <p>« 6° Sur un agent d'un organisme d'habitation à loyer modéré. »</p> <p>II.- Après le onzième alinéa (10°) des articles 222-3, 222-8, 222-10, 222-12, 222-13 du code pénal, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :</p> <p>« 11° Sur un agent d'un organisme d'habitations à loyer modéré. »</p>	<p>—</p>
<p>Code de l'urbanisme</p> <p>.....</p>	<p>Article 87</p> <p>La partie législative du code de l'urbanisme est ainsi modifiée :</p> <p>I.- Dans les articles L. 111-1, L. 142-3, L. 160-3, L. 211-1, L. 315-4 (sixième alinéa) et L. 441-1, les mots : « d'un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé » sont remplacés par les mots : « d'un plan d'occupation des sols rendu public ou d'un plan local d'urbanisme approuvé ».</p>	<p>Article 87</p> <p>Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :</p> <p>I.- Dans les articles L. 111-1, L. 142-3, L. 160-3, L. 211-1 et L. 441-1 ...</p> <p>... approuvé ».</p>	<p>Article 87</p> <p>(Sans modification)</p>

(3) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	<p>—</p> <p>II.- Dans le premier alinéa de l'article L. 111-1-2, les mots : « En l'absence de plan d'occupation des sols » sont remplacés par les mots : « En l'absence de plan local d'urbanisme ou de carte communale ».</p> <p>III.- Dans les articles L. 111-1-4, L. 126-1 (premier et deuxième alinéas), L. 130-1 (a) du cinquième alinéa), L. 142-11 (premier alinéa), L. 145-9, le II (premier) et le III (troisième alinéa) de l'article L. 146-4, les articles L. 146-5, L. 146-6, L. 147-3, L. 156-3 (I et II), L. 314-5 (premier et deuxième alinéas), L. 315-2-1, L. 322-6-1, L. 322-3-2, L. 442-2 et L. 445-3, les mots : « plan d'occupation des sols » sont remplacés par les mots : « plan local d'urbanisme ».</p>	<p>—</p> <p>Dans le sixième alinéa de l'article L. 315-4, les mots : « ou approuvé », sont remplacés par les mots : « ou au plan local d'urbanisme approuvé ».</p> <p>II.- (<i>Sans modification</i>)</p> <p>III.- DansL.126-1 (deuxième alinéa), L.130-1 (a), L.142-11 (premier alinéa), L. 145-9, le II (premier alinéa) et le III ...</p> <p>... d'urbanisme ».</p>	—
<p>Art. L. 126-1.— Les plans d'occupation des sols doivent comporter en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et qui figurent sur une liste dressée par décret en Conseil d'Etat.</p>		<p>Dans le premier alinéa de l'article L. 126-1, les mots : « Les plans d'occupation des sols » sont remplacés par les mots : « Les plans locaux d'urbanisme ».</p>	

(3) TEXTE
EN
VIGUEUR

Texte du projet de loi

Texte adopté par
l'Assemblée nationale

Propositions
de la Commission

—

—

—

—

Le représentant de l'Etat est tenu de mettre le maire ou le président de l'établissement public compétent en demeure d'annexer au plan d'occupation des sols les servitudes mentionnées à l'alinéa précédent. Si cette formalité n'a pas été effectuée dans le délai de trois mois, le représentant de l'Etat y procède d'office.

Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan, soit, s'il s'agit d'une servitude nouvelle, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste visée à l'alinéa premier, le délai d'un an court à compter de cette publication.

(3) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Art. L. 111-5-2.— Le conseil municipal, dans les communes dotées d'un plan d'occupation des sols approuvé, ou le représentant de l'Etat dans le département, sur la demande ou après avis du conseil municipal, dans les autres cas ainsi que dans les périmètres d'opération d'intérêt national, peut décider, par délibération ou arrêté motivé, de soumettre, à l'intérieur de zones qu'il délimite, à déclaration préalable, toute division volontaire, en propriété ou en jouissance, d'une propriété foncière, par ventes ou locations simultanées ou successives.</p> <p>Les dispositions de l'alinéa précédent sont applicables dans les parties des communes identifiées comme nécessitant une protection particulière en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.</p>	<p>—</p> <p>IV.- Dans le premier alinéa de l'article L. 111-5-2, les mots : « Le conseil municipal dans les communes dotées d'un plan d'occupation des sols approuvé, ou le représentant de l'Etat dans le département sur la demande ou après avis du conseil municipal, dans les autres cas, ainsi que dans les périmètres d'opération d'intérêt national, peut décider, par délibération ou arrêté motivé, de soumettre (le reste sans changement) » sont remplacés par les mots : « Le conseil municipal peut décider, par délibération motivée, de soumettre (le reste sans changement) ».</p>	<p>—</p> <p>IV.- (<i>Sans modification</i>)</p>	<p>—</p>

(3) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>La déclaration prévue à l'alinéa premier est adressée à la mairie. Selon le cas, le maire ou le représentant de l'Etat dans le département peut, dans un délai de deux mois, à compter de la réception de cette déclaration en mairie, s'opposer à la division si celle-ci, par son importance, le nombre de lots ou les travaux qu'elle entraîne est susceptible de compromettre gravement le caractère naturel des espaces, la qualité des paysages ou le maintien des équilibres biologiques auxquels participent ces espaces.</p> <p>Passé ce délai, le déclarant peut procéder librement à la division.</p> <p>Lorsque la division est effectuée en vue de l'implantation de bâtiments, la demande d'autorisation de lotir formulée en application des articles L. 315-1 et suivants dispense de la déclaration prévue au présent article.</p>	<p>—</p> <p>V.- Dans le troisième alinéa de l'article L. 111-5-2, les mots : « Selon le cas, le maire ou le représentant de l'Etat dans le département peut (le reste sans changement) » sont remplacés par les mots : « Le maire peut (le reste sans changement) ».</p>	<p>—</p> <p>V.- (<i>Sans modification</i>)</p>	<p>—</p>

(3) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Lorsqu'une vente ou une location a été effectuée en violation des dispositions du présent article, l'autorité compétente peut demander à l'autorité judiciaire de constater la nullité de l'acte. L'action en nullité se prescrit par cinq ans à compter de la publication de l'acte ayant effectué la division.</p>	<p>—</p>	<p>—</p>	<p>—</p>
<p>Un décret en Conseil d'Etat détermine, en tant que de besoin, les conditions d'application du présent article. Il précise les divisions soumises à déclaration préalable et les conditions dans lesquelles la délimitation des zones mentionnées au premier alinéa est portée à la connaissance du public.</p> <p>.....</p>	<p>VI.- Dans l'article L. 111-7, les mots : « les articles L. 123-5 (premier alinéa), L. 123-7 » sont remplacés par les mots : « les articles L. 123-6 (troisième alinéa), L. 311-2 ».</p>	<p>VI.- (<i>Sans modification</i>)</p>	
<p>.....</p>			
<p>Art. L. 111-7.- Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus par les articles L. 111-9 et L. 111-10 du présent titre, ainsi que par les articles L. 123-5 (alinéa premier), L. 123-7 et L. 313-2 (alinéa 2).</p> <p>.....</p>			

(3) TEXTE
EN
VIGUEUR

Texte du projet de loi

Texte adopté par
l'Assemblée nationale

Propositions
de la Commission

—

—

—

—

Art. L. 127-1.- Le dépassement de la norme résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols est autorisé, dans la limite de 20 % de ladite norme et dans le respect des autres règles du plan d'occupation des sols, sous réserve :

- 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 ;

- 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.

(3) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>La partie de la construction en dépassement n'est assujettie ni à la participation pour dépassement du coefficient d'occupation des sols, ni au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité.</p>	<p>VII.- Dans l'article L. 127-1, les mots : « n'est assujettie ni à la participation pour dépassement du coefficient d'occupation des sols, ni au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité » sont remplacés par les mots : « n'est pas assujettie au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité ».</p>	<p>VII.- (<i>Sans modification</i>)</p>	<p>—</p>
<p>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. Copie de cette décision doit être notifiée, avant l'ouverture du chantier, à l'autorité compétente en matière de permis de construire.</p>	<p>VIII.- Dans les articles L. 130-1 (premier alinéa), L. 146-2, L. 315-4 (sixième alinéa) et L. 451-4 et dans le titre de la section II du chapitre premier du titre V du livre IV, les mots : « plans d'occupation des sols » sont remplacés par les mots : « plans locaux d'urbanisme ».</p>	<p>VIII.- Dans les ...</p> <p>... de la section 2 du chapitre I^{er} du titre V...</p> <p>... d'urbanisme ».</p>	<p>—</p>

(3) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	<p>IX.- Dans l'article L. 130-1 (cinquième alinéa), les mots : « sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan d'occupation des sols a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public » sont remplacés par les mots : « sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit ».</p> <p>X.- Dans les articles L. 130-2, L. 212-1, L. 421-8, L. 423-1, L. 423-4 et L. 430-1 d), les mots : « un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé » sont remplacés par les mots : « un plan d'occupation des sols rendu public ou un plan local d'urbanisme approuvé ».</p> <p>XI.- Dans les articles L. 130-2, L. 145-4, L. 145-11 et L. 146-4, les mots : « schéma directeur » sont remplacés par les mots : « schéma de cohérence territoriale ».</p> <p>XII.- Dans les articles L. 111-1-1, L. 142-1 et L. 146-2, les mots : « schémas directeurs » sont remplacés par les mots : « schémas de cohérence territoriale ».</p>	<p>IX.- (<i>Alinéa sans modification</i>)</p> <p>X.- Dans les articles... ... L. 423-4 et L. 430-1 (d), les mots... ... approuvé».</p> <p>XI.- (<i>Sans modification</i>)</p> <p>XII.- (<i>Sans modification</i>)</p>	—

(3) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p style="text-align: center;">—</p> <p>Art. L. 142-5.- A défaut d'accord amiable, le prix d'acquisition est fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation ; ce prix est exclusif de toute indemnité accessoire, et notamment de l'indemnité de réemploi.</p> <p>Le prix est fixé, payé ou, le cas échéant, consigné selon les règles applicables en matière d'expropriation. Toutefois, dans ce cas :</p> <p>a) La date de référence prévue à l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est soit la date à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public, approuvant, révisant ou modifiant le plan d'occupation des sols et délimitant la zone dans laquelle est situé le bien, soit, en l'absence d'un tel plan, cinq ans avant la déclaration par laquelle le propriétaire a manifesté son intention d'aliéner le bien ;</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p>XIII.- Dans le II (troisième alinéa) de l'article L. 146-4 et le quatrième alinéa de l'article L. 156-2, les mots : « le plan d'occupation des sols ou le plan d'aménagement de zone » sont remplacés par les mots : « le plan local d'urbanisme ».</p> <p>XIV.- Dans les articles L. 142-5, L. 142-6 et L. 213-4, après les mots : « le plus récent des actes rendant public le plan d'occupation des sols » sont ajoutés les mots : « ou approuvant, modifiant ou révisant le plan local d'urbanisme ».</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p>XIII.- Dans le troisième alinéa du II de l'article L. 146-4 et le sixième alinéa de l'article L. 156-2, les mots : « Le plan ...</p> <p>... les mots : « Le plan local d'urbanisme ».</p> <p>XIV.- Dans les articles L. 142-5 et L. 213-4, après les mots : « le plus récent des actes rendant public, approuvant, révisant ou modifiant le plan d'occupation des sols », sont insérés les mots : « ou approuvant, modifiant ou révisant le plan local d'urbanisme ».</p>	<p style="text-align: center;">—</p>

(3) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>b) Les améliorations, transformations ou changements d'affectation opérés par le propriétaire postérieurement à la date fixée au a) ci-dessus ne sont pas présumés revêtir un caractère spéculatif ;</p>			
<p>c) A défaut de transactions amiables constituant des références suffisantes pour l'évaluation du bien dans la même zone, il pourra être tenu compte des mutations et accords amiables intervenus pour des terrains de même qualification situés dans des zones comparables.</p>			
<p>Lorsque la juridiction compétente en matière d'expropriation est appelée à fixer le prix d'un bien dont l'aliénation est envisagée sous forme de vente avec constitution de rente viagère, elle respecte les conditions de paiement proposées par le vendeur mais peut réviser le montant de cette rente et du capital éventuel.</p>			
<p>Art. L. 213-4.— A défaut d'accord amiable, le prix d'acquisition est fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation ; ce prix est exclusif de toute indemnité accessoire, et notamment de l'indemnité de réemploi.</p>			

(3) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Le prix est fixé, payé ou, le cas échéant, consigné selon les règles applicables en matière d'expropriation. Toutefois, dans ce cas :</p>			
<p>a) La date de référence prévue à l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est la date à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public, approuvant, révisant ou modifiant le plan d'occupation des sols et délimitant la zone dans laquelle est situé le bien.</p>			
<p>En l'absence d'un tel document, cette date de référence est :</p>			
<p>- un an avant la publication de l'acte délimitant le périmètre provisoire de zone d'aménagement différé, lorsque le bien est situé dans un tel périmètre ou lorsque l'acte créant la zone est publié dans le délai de validité d'un périmètre provisoire ;</p>			
<p>- un an avant la publication de l'acte créant la zone d'aménagement différé.</p>			

(3) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>b) Les améliorations, les transformations ou les changements d'affectation opérés par le propriétaire postérieurement à la date mentionnée au a) ci-dessus ne sont pas présumés revêtir un caractère spéculatif ;</p>			
<p>c) A défaut de transactions amiables constituant des références suffisantes pour l'évaluation du bien dans la même zone, il pourra être tenu compte des mutations et accords amiables intervenus pour des biens de même qualification situés dans des zones comparables.</p>			
<p>Lorsque la juridiction compétente en matière d'expropriation est appelée à fixer le prix d'un bien dont l'aliénation est envisagée sous forme de vente avec constitution de rente viagère, elle respecte les conditions de paiement proposées par le vendeur mais peut réviser le montant de cette rente et du capital éventuel.</p>			

(3) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p style="text-align: center;">—</p> <p>Art. L. 142-6.— Lorsqu'un terrain soumis au droit de préemption mentionné à l'article L. 142-3 fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, la date de référence prévue à l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est remplacée, s'il existe un plan d'occupation des sols, par la date à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public, approuvant, révisant ou modifiant ce plan et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain.</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p>XV.- Dans l'article L. 142-11 (troisième alinéa), les mots : « dès qu'un plan d'occupation des sols est rendu public ou approuvé » sont remplacés par les mots : « dès qu'un plan d'occupation des sols est rendu public ou dès qu'un plan local d'urbanisme est approuvé ».</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p>XIV bis nouveau.— Après le mot « remplacée, », la fin de l'article L. 142-6 est ainsi rédigée : « s'il existe un plan d'occupation des sols rendu public ou un plan local d'urbanisme, par la date à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan d'occupation des sols ou approuvant, modifiant ou révisant le plan local d'urbanisme et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. »</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p>XV.- (<i>Alinéa sans modification</i>)</p>

(3) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	<p style="text-align: center;">—</p> <p>XVI.- Dans l'article L. 144-5, les mots : « Les schémas directeurs, les plans d'occupation des sols et les documents d'urbanisme en tenant lieu » sont remplacés par les mots : « Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme, les plans de sauvegarde et de mise en valeur et les cartes communales ».</p> <p>XVII.- Dans l'article L. 145-5 (troisième et quatrième alinéas), du code de l'urbanisme, les mots : « plan d'occupation des sols » sont remplacés par les mots : « plan local d'urbanisme » et les mots : « article L. 122-1-2 » sont remplacés par les mots : « article L. 122-8 ».</p> <p>XVIII.- Dans l'article L. 145-5, les mots : « schéma directeur » sont remplacés par les mots : « schéma de cohérence territoriale », et les mots : « en application des dispositions de l'article L. 122-1-4 » sont supprimés.</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p>XVI.- Dans l'article ...</p> <p style="text-align: center;">... des sols ou les documents d'urbanisme...</p> <p>... communales ».</p> <p>XVII.- Dans l'article L. 145-5 (troisième et quatrième alinéas), les mots...</p> <p style="text-align: center;">... d'urbanisme » et la référence : « article L. 122-1-2 » est remplacée par la référence : « article L. 122-8 ».</p> <p>XVIII.- Dans l'article L. 145-12, les mots ...</p> <p style="text-align: center;">... sont supprimés.</p>	<p style="text-align: center;">—</p>

(3) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	<p>XIX.- Dans l'article L. 147-1, les mots : « Les schémas directeurs, les schémas de secteur, les plans d'occupation des sols et les documents d'urbanisme en tenant lieu » sont remplacés par les mots : « Les schémas de cohérence territoriale, les schémas de secteur, les plans locaux d'urbanisme, les plans de sauvegarde et de mise en valeur et les cartes communales ».</p> <p>XX.- Dans le quatrième alinéa de l'article L. 147-3, les mots : « au plan d'occupation des sols », sont remplacés par les mots : « au plan local d'urbanisme, au plan de sauvegarde et de mise en valeur et à la carte communale ».</p> <p>XXI.- Dans l'article L. 150-1 du code de l'urbanisme, après les mots : « jusqu'à ce qu'un plan d'occupation des sols ait été rendu public » sont ajoutés les mots : « ou un plan local d'urbanisme ait été approuvé ».</p> <p>XXII.- Dans l'article L. 160-1, après les mots : « les dispositions des plans d'occupation des sols, » sont ajoutés les mots : « des plans locaux d'urbanisme ».</p>	<p>XIX.- (<i>Alinéa sans modification</i>)</p> <p>XX.- (<i>Sans modification</i>)</p> <p>XXI.- Dans l'article... ... public », sont insérés les mots... ... approuvé ».</p> <p>XXII.- Dans l'article L. 160-1, après les mots : « aux dispositions des plans d'occupation des sols, » sont insérés les mots : « des plans locaux d'urbanisme ».</p>	—

(3) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	<p>—</p> <p>XXIII.- Dans l'article L. 160-3, après les mots : « faisant l'objet d'un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé, » sont ajoutés les mots : « ou d'un plan local d'urbanisme approuvé ».</p> <p>XXIV.- Dans l'article L. 160-5, les mots : « du plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé » sont remplacés par les mots : « du plan d'occupation des sols rendu public ou du plan local d'urbanisme approuvé ».</p> <p>XXV.- Dans l'article L. 211-1, les mots : « par un plan d'aménagement de zone approuvé en application de l'article L. 311-4 ou » sont supprimés.</p> <p>XXVI.- Dans l'article L. 212-2-1 les mots : « par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé » sont remplacés par les mots : « par un plan d'occupation des sols rendu public ou par un plan local d'urbanisme approuvé ».</p> <p>XXVII.- Dans l'article L. 213-1, les mots : « L. 123-9 » sont remplacés par les mots : « L. 123-2, L. 123-15 ».</p>	<p>—</p> <p>XXIII.- Dans l'article... ... sont insérés les mots :</p> <p>XXIV.- (<i>Sans modification</i>)</p> <p>XXV.- (<i>Sans modification</i>)</p> <p>XXVI.- (<i>Sans modification</i>)</p> <p>XXVII.- Dans l'article L.213-1, la référence : « L. 123-9 » est remplacée par la référence : « L. 123-2, L. 123-15 ».</p>	—

(3) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	<p>XXVIII.- Dans l'article L. 313-4, les mots : « dans les communes dotées d'un plan d'occupation des sols » sont remplacés par les mots : « dans les communes dotées d'un plan local d'urbanisme ou d'une carte communale ».</p>	<p>XXVIII.- (<i>Sans modification</i>)</p>	—
	<p>XXIX.- Dans l'article L. 315-4, au premier alinéa, les mots : « avec le plan d'urbanisme ou d'occupation des sols » sont remplacés par les mots : « avec le plan local d'urbanisme », et, au troisième alinéa, les mots : « le plan d'urbanisme ou le plan d'occupation des sols » sont remplacés par les mots : « le plan local d'urbanisme ».</p>	<p>XXIX.- Au premier alinéa de l'article L. 315-4, les mots... ... d'urbanisme », et, dans le troisième alinéa du même article, les mots... ... d'urbanisme ».</p>	
	<p>XXX.- Dans les articles L. 430-4, L. 442-1, L. 443-1 et L. 460-2, les mots : « Dans les communes où un plan d'occupation des sols a été approuvé » sont remplacés par les mots : « Dans les communes où un plan local d'urbanisme ou une carte communale a été approuvé ».</p>	<p>XXX.- (<i>Sans modification</i>)</p>	
.....	<p>XXXI.- L'article L. 600-1 est ainsi modifié :</p>	<p>XXXI.- (<i>Sans modification</i>)</p>	

(3) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p style="text-align: center;">—</p> <p>Art. L. 600-1.- L'illégalité pour vice de forme ou de procédure d'un schéma directeur, d'un plan d'occupation des sols ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ne peut être invoquée par voie d'exception, après l'expiration d'un délai de six mois à compter de la prise d'effet du document en cause.</p> <p>Les dispositions de l'alinéa précédent sont également applicables à l'acte prescrivant l'élaboration ou la révision d'un document d'urbanisme ou créant une zone d'aménagement concerté.</p> <p>Les deux alinéas précédents ne sont pas applicables lorsque le vice de forme concerne :</p> <ul style="list-style-type: none"> – soit l'absence de mise à disposition du public des schémas directeurs dans les conditions prévues à l'article L. 122-1-2 ; – soit la méconnaissance substantielle ou la violation des règles de l'enquête publique sur les plans d'occupation des sols prévue à l'article L. 123-3-1 ; 	<p>a) Dans le premier alinéa, les mots : « d'un schéma directeur, d'un plan d'occupation des sols ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu » sont remplacés par les mots : « d'un schéma directeur, d'un schéma de cohérence territoriale, d'un plan d'occupation des sols, d'un plan local d'urbanisme, d'une carte communale ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ».</p> <p>b) Dans le second alinéa, après les mots : « l'absence de mise à disposition du public des schémas directeurs dans les conditions prévues à l'article L. 122-1-2 » sont ajoutés les mots : « dans sa rédaction antérieure à la loi n° du relative à la solidarité et au renouvellement urbains », et les mots : « la violation des règles de l'enquête publique sur les plans d'occupation des sols prévue à l'article L. 123-3-1 » sont remplacés par les mots : « la violation des règles de l'enquête publique sur les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales ».</p>	<p>1° Dans le premier alinéa,</p> <p>2°) Dans le quatrième alinéa ...</p> <p>...L. 122-1-2 » sont insérés les mots...</p> <p>... renouvellement urbains », et dans le cinquième alinéa les mots ...</p> <p>... communales ».</p>	<p style="text-align: center;">—</p>

(3) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
— — soit l'absence du rapport de présentation ou des documents graphiques.	—	—	—

(4) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	—	—	—
	XXXII.- Sont abrogés :	XXXII.- (Alinéa sans modification)	
	- les articles L. 111-1- 3, L. 111-3 et L. 111-4 ;	(Alinéa sans modification)	
	- les articles L. 121-7- 1, L. 121-8-1, L. 121-9, L. 121-10, L. 121-12 et L. 141-3 ;	(Alinéa sans modification)	
	- le chapitre III du titre I ^{er} du livre I ^{er} ;	(Alinéa sans modification)	
	- le chapitre V du titre II du livre I ^{er} ;	(Alinéa sans modification)	
	- le chapitre III du titre IV du livre I ^{er} ;	(Alinéa sans modification)	
	- le chapitre VII du titre I ^{er} du livre III ;	(Alinéa sans modification)	
	- la section IV du chapitre VIII du titre I ^{er} du livre III ;	Alinéa supprimé	
	- le chapitre III du titre II du livre III ;	(Alinéa sans modification)	
	- le chapitre I ^{er} du titre III du livre III ;	(Alinéa sans modification)	
	- la section 1 du chapitre II du titre III du livre III ;	(Alinéa sans modification)	
	- le chapitre III du titre III du livre III ;	(Alinéa sans modification)	
	- le chapitre IV du titre III du livre III ;	(Alinéa sans modification)	

(4) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	— - le chapitre II du titre II du livre IV.	— Alinéa supprimé	—
Code rural			
.....			
		Article 88 (nouveau)	Article 88
Art. L. 111-3.-		L'article L. 111-3 du code rural est abrogé.	L'article L. 111-3 du code rural est <i>ainsi rédigé</i> :
Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles, la même exigence d'éloignement doit être imposée à toute construction ultérieure à usage d'habi- tation ou à usage professionnel nécessitant une autorisation administrative de construire.			<i>« Art. L. 111-3.- Lorsque les dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles, la même exigence d'éloignement doit être imposée à toute construction ultérieure, à usage d'habitation ou à usage professionnel, nécessitant une autorisation administrative de construire, sauf renoncement exprès du pétitionnaire à exiger le respect desdites conditions d'éloignement, ce renoncement ayant pour effet de grever la propriété d'une servitude. »</i>
.....			
Loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville			

(4) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—			
<p>Art. 4.— Lors de toute action ou opération, au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, qui, par son ampleur ou par sa nature, modifie substantiellement les conditions de vie des habitants dans les quartiers ou les ensembles immobiliers, le maire organise une concertation préalable. Il en présente le bilan devant le conseil municipal qui en délibère.</p>		<p>Article 89 (nouveau)</p> <p>L'article 4 de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville est abrogé.</p>	<p>Article 89</p> <p>Supprimé</p>
<p>Cette concertation associe notamment les maîtres d'ouvrage concernés ainsi que, à leur demande, les représentants locaux des associations de locataires siégeant au Conseil national de l'habitat.</p>			
<p>Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas lorsqu'une procédure de concertation est engagée en application de l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme.</p>			
<p>Un décret en Conseil d'Etat détermine, en tant que de besoin, les conditions d'application du présent article.</p>			

(4) TEXTE EN VIGUEUR	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	—	—	—

ANNEXE 1

LISTE DES PERSONNES AUDITIONNÉES

I. AUDITION DEVANT LA COMMISSION

● **Mercredi 29 mars 2000**

– M. **Jean-Claude Gayssot**, ministre de l'Équipement, des transports et du logement, **M. Louis Besson**, secrétaire d'État au Logement, ainsi que M. Claude Bartolone, ministre délégué à la ville.

II. AUDITIONS DEVANT LE RAPPORTEUR DE LA COMMISSION DES AFFAIRES ÉCONOMIQUES ET LES RAPPORTEURS POUR AVIS DE LA COMMISSION DES LOIS ET DE LA COMMISSION DES AFFAIRES SOCIALES

● **Mardi 7 mars 2000**

- M. Yves Magnan, Président du Conseil national de l'Ordre des architectes ;

– M. Didier Lallement, Directeur général des collectivités locales ;

– M. Philippe Pelletier, Président de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat ;

– M. Michel Bouvard, Président de l'Agence nationale des élus de la montagne ;

– M. Jean Briane, Député de l'Aveyron, vice-Président de l'Agence nationale des élus de la montagne ;

– M. Hervé Benoît, chargé de mission à l'Agence nationale des élus de la montagne ;

– M. Franck Claeys, conseiller technique à l'Agence nationale des élus de la montagne.

● **Mercredi 8 mars 2000**

- M. Olivier Marembaud, Directeur du transport public régional et local à la SNCF ;
- M. Georges Cavalier, Président de la FNC Pact-Arim, mouvement pour l'amélioration de l'habitat ;
- M. Michel Thiercelin, membre du bureau de l'Association Nationale des Copropriétés Coopératives ;
- M. Paul-Louis Marty, Délégué général de l'Union nationale des Fédérations d'HLM.

● **Jeudi 9 mars 2000**

- M. Jacques Massonnaud, Directeur général adjoint de la Fédération nationale des Sociétés d'économie mixte ;
- Pierre Massimi, responsable du secteur aménagement et développement territorial à la Fédération nationale des Sociétés d'économie mixte ;
- M. Hubert Haenel, Sénateur de l'Indre ;
- M. Jean-Pierre Duport, Préfet de la région Ile-de-France ;
- M. Claude Chaudières, Directeur du département politique, sanitaire et soc. de l'UNIOSS ;
- M. Pierre Pelliard, Président du Conseil français des urbanistes ;
- M. Didier Lenoir, vice-Président du Conseil français des urbanistes ;
- M. Bernard Bellec, membre du Conseil d'administration de la Fédération des maires de villes moyennes ;
- M. Jérôme Bédier, Président de la Fédération des entreprises du commerce et de la distribution.

● **Mardi 14 mars 2000**

- M. Claude Martinand, Président de Réseau Ferré de France ;
- M. Georges Dobias, vice-Président du syndicat des transports parisiens ;
- M. Jean-Jacques Filleul, Président du Conseil supérieur du service public ferroviaire ;
- M. Gilles Carrez, vice-Président de l'Association des maires de France ;

- M. Jean-Louis Mons, vice-Président de la Fédération nationale des Sociétés d'Economie Mixte ;
- M. Jean-Pierre Sueur, Président de l'Association des Maires des Grandes villes de France ;
- M. François Gerbaud, Sénateur de l'Indre ;
- M. Jacques Massonnaud, Directeur général adjoint de la Fédération nationale des Sociétés d'Economie Mixte ;
- M. Pierre Massimi, responsable du secteur aménagement et développement territorial à la Fédération nationale des Sociétés d'Economie Mixte ;
- M. Jean-Paul Laous, responsable de la Confédération générale du travail à la SNCF ;
- M. Guy Peretti, Président de la Fédération Française des constructeurs de maisons individuelles ;
- Mme Nicole Victor-Belin, Directrice des affaires législatives et parlementaires à la Fédération française des bâtiments ;
- M. Bernard Coloos, Directeur des affaires juridiques à la Fédération française des bâtiments ;
- Mme Marie-Laure Courivault, juriste chargée des questions d'urbanisme à la Fédération française des bâtiments ;
- M. Henri Guitelmacher, Président de la Chambre syndicale des promoteurs constructeurs ;
- M. Jean-Paul Garcia, Délégué général de la Chambre syndicale des promoteurs constructeurs.

● **Mercredi 15 mars 2000**

- M. Marc Prevost, Inspecteur général de l'Equipement, membre du Conseil national de l'habitat ;
- Mme Nicole Mathieu, Secrétaire Générale de la Confédération du logement ;
- M. Desjuzeur, Directeur de l'Union Nationale de la propriété immobilière ;

– M. Samuel Cazenave, chargé de mission à l'Union Nationale de la propriété immobilière ;

– M. Giacomo, Président de la Confédération Nationale du Logement.

● **Jeudi 16 mars 2000**

– M. Jean-Pierre Raffarin, Président de l'Association des Régions de France ;

– M. Jean-Pierre Thomin, vice-Président de l'Association des Maires des Petites Villes de France ;

– M. Philippe Adnot, vice-Président de l'Assemblée des départements de France ;

– M. Jean-Baptiste Premare, Directeur délégué de l'Assemblée des départements de France ;

– M. Jean-Paul Bailly, Président directeur général de la RATP ;

– M. Jacques Marsaud, Directeur général adjoint de la RATP ;

– M. Antoine Dupin, responsable des relations institutionnelles à la RATP ;

– M. Olivier Martin, Directeur du service juridique de la Société centrale d'équipement du territoire, (SCET) filiale de la Caisse des Dépôts et Consignations ;

– M. Benoît Rupied, juriste à la direction régionale Ile-de-France de la SCET ;

– M. Xavier Couton, juriste à la SCET ;

– Mme Nathalie Darmendrail, consultante en politiques urbaines et développement économique à la direction régionale Ile-de-France de la SCET ;

– Mme Dominique Riquier-Sauvage, Présidente de l'union nationale des syndicats français d'architectes ;

– M. Bernard Ogé, vice-Président de l'union nationale des syndicats français d'architectes ;

– M. Philippe Roux, vice-Président de l'union nationale des syndicats français d'architectes ;

- M. Christian Louis-Victor, Président du Conseil national des professions immobilière (CNAPI) et de l'Union nationale des constructeurs de maisons individuelles ;
- M. Arnaud Pignol, Secrétaire général du CNAPI ;
- Philippe Audras , Président de la Fédération nationale de l'immobilier ;
- M. Paul Rolland, président de la Confédération nationale des administrateurs de biens ;
- M. Pierre Capoulade, Président de la Commission relative à la copropriété ;
- Me Wallut, notaire, Président du 93^e Congrès des notaires de France sur l'urbanisme ;
- Mme Pascale Pécheur, Secrétaire générale du Groupement des autorités responsables de transport ;
- Mme Anne Lieur, Secrétaire générale adjointe du Groupement des autorités responsables de transport.

● **Mardi 21 mars 2000**

- M. Jean-Pierre Philibert, Directeur des relations avec les pouvoirs publics au Mouvement des Entreprises de France (MEDEF) ;
- Mme Hortense de Labriffe, Déléguée générale de la Chambre syndicale de théâtres cinématographiques ;
- M. Jean Labé, Président de la Fédération nationale des cinémas français ;
- M. Serge Méry, vice-Président du Conseil régional d'Ile-de-France.

● **Lundi 27 mars 2000**

- M. Pierre-René Lemas, Directeur général de l'Urbanisme, de l'habitat et de la construction ;
- M. Paul Schwach, adjoint au Directeur général de l'Urbanisme, de l'habitat et de la construction ;
- M. Alain Chausson, Secrétaire général adjoint de la Confédération de la consommation, du logement et du cadre de vie ;

– M. François Rosso, responsable du secteur habitat à la Confédération de la consommation, du logement et du cadre de vie.

● **Jeudi 30 mars 2000**

– M. Jean-Louis Dumont, Président de la Fédération des coopératives HLM ;

– M. Pierre-Claude Duprat, vice-Président de la Fédération des coopératives HLM ;

– M. Jean-Michel Vercollier, conseiller technique à la Fédération des coopératives HLM.

ANNEXE 2

TABLE DES SIGLES

ABF	Architectes des bâtiments de France
ADS	Autorisations d'occupation du sol
CAUE	Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement
COS	Coefficient d'occupation du sol
DDAF	Direction départementale de l'agriculture et de la Forêt
DDE	Direction départementale de l'équipement
DGD	Dotations générales de décentralisation
DGUHC	Direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction
DTA	Directive territoriale d'aménagement
DUP	Déclaration d'utilité publique
EPCI	Etablissement public de coopération intercommunale
FARIF	Fonds d'aménagement de la région d'Ile-de-France
HLM	Habitation à loyer modéré
LAU	Lois d'aménagement et d'urbanisme
MARNU	Modalités d'application du règlement national d'urbanisme
PAZ	Plan d'aménagement de zone
PDU	Plans de déplacement urbain
PLA	Prêt locatif aidé
PLD	Plafond légal de densité
PLH	Plans locaux de l'habitat
PLU	Plans locaux d'urbanisme
PNR	Parc naturel régional
POS	Plan d'occupation des sols
PPR	Plan d'exposition aux risques naturels prévisibles
PSMV	Plans de sauvegarde et de mise en valeur
SCT	Schémas de cohérence territoriale
SDAU	Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme
SDEC	Schéma de développement commercial
SEM	Société d'économie mixte
SHON	Surface hors œuvre nette
UTN	Unité touristique nouvelle

ZAC	Zone d'aménagement concerté
ZAD	Zones d'aménagement différé
Zones « NA »	Zone pouvant être urbanisées à l'occasion soit d'une modification du plan d'occupation des sols soit de la création d'une zone d'aménagement concerté ou de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le règlement ;
Zones « NB »	Zone desservie partiellement par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer et dans lesquelles des constructions ont déjà été édifiées
Zones « NC »	Zone non constructible
Zones « ND »	Zone à protéger en raison, d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, « historique » ou « écologique »
ZPPAUP	Zone de protection du patrimoine urbain et paysager