

TABLEAU COMPARATIF

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
	<p data-bbox="608 600 986 663">Projet de loi portant engagement national pour le logement</p> <p data-bbox="724 757 869 790">CHAPITRE I^{ER}</p> <p data-bbox="588 857 1002 943">MOBILISATION DE LA RESSOURCE FONCIÈRE POUR LA RÉALISATION DE LOGEMENTS</p> <p data-bbox="743 1234 850 1267">Article 1^{er}</p> <p data-bbox="576 1301 1018 1581">I. - La réalisation de logements sur des terrains appartenant à l'État ou à ses établissements publics ou cédés par eux à cet effet présente un caractère d'intérêt national lorsqu'elle contribue à l'atteinte des objectifs fixés par le titre II de la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale.</p>	<p data-bbox="1062 600 1441 663">Projet de loi portant engagement national pour le logement</p> <p data-bbox="1203 757 1302 790">TITRE I^{ER}</p> <p data-bbox="1043 857 1457 943">MOBILISATION DE LA RESSOURCE FONCIÈRE POUR LA RÉALISATION DE LOGEMENTS</p> <p data-bbox="1182 1010 1321 1043">CHAPITRE I^{ER}</p> <p data-bbox="1062 1111 1445 1173"><i>MOBILISER LES TERRAINS PUBLICS EN FAVEUR DU LOGEMENT</i></p> <p data-bbox="1198 1234 1305 1267">Article 1^{er}</p> <p data-bbox="1031 1301 1473 1391">I. - La réalisationterrains <i>bâtis ou non bâtis</i> appartenant ...</p> <p data-bbox="1031 1559 1145 1581">... sociale.</p>
<p data-bbox="220 1615 464 1648">Code de l'urbanisme</p>	<p data-bbox="576 1615 1018 1872">À cet effet, des décrets peuvent, jusqu'au 1^{er} janvier 2010, délimiter des périmètres dans lesquels les opérations mentionnées au premier alinéa ont <i>le caractère et</i> les effets d'opérations d'intérêt national au sens de l'article L. 121-2 du code de l'urbanisme.</p>	<p data-bbox="1110 1615 1201 1648">À cet ...</p> <p data-bbox="1031 1715 1473 1778">... ont les effets ...</p> <p data-bbox="1031 1845 1201 1868">... l'urbanisme.</p>

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p>Art. L. 300-6 - Les collectivités territoriales et leurs groupements ainsi que les établissements publics d'aménagement créés en application de l'article L. 321-1 peuvent, après enquête publique effectuée dans les conditions définies aux articles L. 123-1 et suivants du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre. Les articles L. 122-15 et L. 123-16 sont alors applicables.</p>	<p>II. À l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme, <i>les mots : « Les collectivités territoriales et leurs groupements » sont remplacés par les mots : « L'État et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements ».</i></p>	<p><i>Les communes et les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de plan local d'urbanisme concernés sont consultés sur les projets de décret. Leur avis est réputé favorable s'il n'a pas été donné dans un délai de deux mois suivant la notification du projet.</i></p> <p><i>Ces décrets deviennent caducs à l'expiration d'un délai de dix ans suivant leur publication.</i></p> <p>II. L'article L. 300-6 du code de l'urbanisme est ainsi modifié:</p> <p><i>1° Le début de la première phrase est ainsi rédigé : « L'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales ... (le reste sans changement) »;</i></p> <p><i>2° La seconde phrase est ainsi rédigée : « Les articles L. 122-15 et L. 123-16 sont applicables sauf si la déclaration de projet adoptée par l'Etat, un de ses établissements publics, un département, une région ou un établissement public d'aménagement a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme. »</i></p>

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p>Art. L. 213-1 -</p> <p>Sont soumis au droit de préemption institué par l'un ou l'autre des deux précédents chapitres tout immeuble ou ensemble de droits sociaux donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble, bâti ou non bâti, lorsqu'ils sont aliénés, à titre onéreux, sous quelque forme que ce soit, à l'exception de ceux qui sont compris dans un plan de cession arrêté en application des dispositions des articles L. 621-83 à L. 621-101 du code de commerce et dans une unité de production cédée en application de l'article L. 622-17 du même code.</p>	<p>III – L'article L. 213-1 du code de l'urbanisme est complété par un alinéa ainsi rédigé :</p>	<p>III – <i>(Alinéa sans modification)</i></p>
<p>.....</p> <p>Ne sont pas soumis au droit de préemption :</p>	<p>« g) L'aliénation par l'État ou ses établissements publics de terrains situés dans les périmètres <i>délimités en application</i> du deuxième alinéa du I de l'article 1^{er} de la loi n° du portant engagement national pour le logement. »</p>	<p>« g) L'aliénation terrains <i>bâtis ou non bâtis, en vue de la réalisation des opérations de logements</i> situés dans les périmètres <i>mentionnés au</i> deuxième alinéa du I de l'article 1^{er} de la loi n° du portant engagement national pour le logement, <i>tant que les décrets visés au même alinéa ne sont pas caducs.</i> »</p>
<p>.....</p> <p>F) Pendant la durée d'application d'un arrêté préfectoral pris sur le fondement de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, l'aliénation d'un immeuble ou d'un terrain destiné à être affecté à une opération ayant fait l'objet de la convention prévue au même article.</p>	<p><i>Article additionnel après l'article 1er</i></p>	

Textes en vigueur

—

Texte du projet de loi

—

Propositions de la Commission

—

Après l'article L.52 du code du domaine de l'Etat, il est inséré un article L. 52-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 52-1. - Les immeubles appartenant à l'Etat et dépendant du domaine public artificiel peuvent être mis en vente dans leur état et leur affectation à la date de la mise en vente. Un contrat préliminaire ou une promesse, synallagmatique ou unilatérale, de vente peut être signé sous la condition suspensive que ces immeubles soient régulièrement déclassés du domaine public dans un délai de six mois à compter de la signature de ce document. »

Code du domaine de l'Etat

Article additionnel après l'article 1er

Textes en vigueur

Art. L. 66-2. - L'Etat peut procéder à l'aliénation de terrains de son domaine privé à un prix inférieur à la valeur vénale lorsque ces terrains sont destinés à la réalisation de programmes de constructions comportant essentiellement des logements dont une partie au moins est réalisée en logement social. La différence entre la valeur vénale et le prix de cession ne peut dépasser un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application du présent article.

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

I. L'article L. 66-2 du code du domaine de l'Etat est ainsi modifié :

1° Dans la première phrase du premier alinéa, les mots : "peut procéder" sont remplacés par le mot "procède";

2° La seconde phrase du premier alinéa est remplacée par deux phrases ainsi rédigée : « La différence entre la valeur du terrain telle qu'elle est estimée par le directeur des services fiscaux et le prix de cession est fixée à 25 % au moins de ladite valeur, pondérée par le rapport entre la surface hors œuvre nette affectée au logement locatif social et la surface hors œuvre nette totale du programme immobilier, sauf dans des zones délimitées par décret, dans lesquelles elle est fixée à 35 % au moins et peut s'élever à 50 %. Ces dispositions s'appliquent pour autant qu'elles n'entraînent pas une réduction du prix de cession de la partie du terrain utilisée pour la réalisation de logements locatifs sociaux à un niveau inférieur à une valeur foncière de référence fixée par décret » .

II. La perte de recettes pour l'Etat résultant du I ci-dessus est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

Article additionnel après l'article 1er

Textes en vigueur —	Texte du projet de loi —	Propositions de la Commission —
Code de l'urbanisme	<p style="text-align: center;">Article 2</p> <p>I. - Après l'article L. 123-12 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 123-12-1 ainsi rédigé :</p> <p>« Art. L. 123-12-1. - Trois ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme ou la dernière délibération portant révision du plan, le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, <i>notamment</i> au regard de la satisfaction des besoins en logements et au regard de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants <i>lorsque le rapport de présentation comporte un tel échéancier</i>. Au vu de cette analyse, il délibère sur le maintien du plan, propose sa modification ou décide sa mise en révision. Aussi longtemps que le plan n'a pas été mis en révision, le conseil municipal procède à une nouvelle analyse tous les trois ans. »</p>	<p>Après l'article L. 121-2 du code de l'urbanisme, il est inséré un article ainsi rédigé :</p> <p>« Art. L. 121-2-1. - Le représentant de l'Etat dans le département transmet aux maires et aux président d'établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de politique locale de l'habitat qui en font la demande la liste des immeubles situés sur leur territoire et appartenant à l'Etat, à ses établissements publics et aux sociétés dont il détient la majorité du capital. »</p> <p style="text-align: center;">CHAPITRE II</p> <p style="text-align: center;"><i>FACILITER L'ADAPTATION DES DOCUMENTS D'URBANISME AUX OBJECTIFS FIXÉS EN MATIÈRE DE LOGEMENT</i></p> <p style="text-align: center;">Article 2</p> <p>I. - <i>(Alinéa sans modification)</i></p> <p>« Art. L. 123-12-1. - Trois ...</p> <p>... plan, <i>un débat est organisé au sein du conseil municipal sur les résultats de l'application du plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Le conseil municipal délibère sur l'opportunité d'une mise en révision ou d'une mise en révision simplifiée du plan dans les conditions prévues à l'article L. 123-6. Un tel débat est organisé tous les trois ans aussi longtemps que le plan n'a pas été mis en révision.</i> »</p>

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p style="text-align: center;">—</p> <p>Art. L 123-19 - Les plans d'occupation des sols approuvés avant l'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée ont les mêmes effets que les plans locaux d'urbanisme. Ils sont soumis au régime juridique des plans locaux d'urbanisme défini par les articles L. 123-1-1 à L. 123-18. Les dispositions de l'article L. 123-1, dans leur rédaction antérieure à cette loi, leur demeurent applicables.</p> <p>Ils peuvent faire l'objet :</p> <p>.....</p> <p>b) D'une révision simplifiée selon les modalités définies par le huitième alinéa de l'article L. 123-13, si cette révision est approuvée avant le 1er janvier 2006 et si elle a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité, ou la rectification d'une erreur matérielle. L'opération mentionnée à la phrase précédente peut également consister en un projet d'extension des zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du plan d'occupation des sols et ne comporte pas de graves risques de nuisance ;</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p>II. - Au quatrième alinéa de l'article L. 123-19 du même code, les mots : « 1^{er} janvier 2006 » sont remplacés par les mots : « 1^{er} janvier 2010 sous réserve de l'application de la procédure prévue aux articles L. 121-11 et suivants ».</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p>II. - Au quatrième ...</p> <p>... sous réserve, <i>lorsque le plan répond aux conditions définies par le 4° de l'article L. 121-10</i>, de l'application de la procédure prévue aux articles L. 121-11 et suivants ».</p>

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p>Art. L. 123-2 - Dans les zones urbaines, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :</p> <p>a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ;</p> <p>b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;</p> <p>c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.</p>	<p>III. - L'article L. 123-2 du même code est complété par un alinéa ainsi rédigé :</p> <p>« d) À délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de construction d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme devra être affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit. »</p>	<p>III. – L'article L. 123-2 du même code <i>est ainsi modifié</i> :</p> <p><i>1° Dans le premier alinéa, après les mots : « Dans les zones urbaines » sont insérés les mots : « ou à urbaniser ».</i></p> <p><i>2° Il est complété par un alinéa ainsi rédigé :</i></p> <p>« d) À délimiter de <i>réalisation</i> d'undéfinit. »</p>

Textes en vigueur

Art. L. 123-17. - 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 ce plan est opposable aux tiers, et même si 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.

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.

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.

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.

Texte du projet de loi

IV. - L'article L. 230-3 du même code est ainsi modifié :

- dans la première phrase du premier alinéa, après les mots : « dans le délai d'un an » sont insérés les mots : « ou, lorsque la demande est motivée par les obligations relatives aux conditions de réalisation de programmes de logements imposées en application du d de l'article L. 123-2, de six mois, » ;

- dans le deuxième alinéa, après les mots : « au plus tard deux ans » sont insérés les mots : « ou, lorsque la demande est motivée par les obligations relatives aux conditions de réalisation de programmes de logements imposées en application du d de l'article L. 123-2, au plus tard dix-huit mois, » ;

Propositions de la Commission

... - *Le second alinéa de l'article L. 123-17 du même code est ainsi rédigé :*

« Lorsque l'une des servitudes mentionnées aux a), b) et c) de 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. Lorsque leurs terrains sont soumis à la servitude mentionnée au d) du même article, ils ne peuvent exercer cette faculté, dans les mêmes conditions et délais, que si le conseil municipal l'a prévue en instituant cette servitude. »

IV- *Après le troisième alinéa de l'article L. 230-3 du même code sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :*

Alinéa supprimé

Alinéa supprimé

Textes en vigueur

—
A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.
.....

Texte du projet de loi

—
- après la première phrase du troisième alinéa est insérée la phrase suivante : « Lorsque la demande d'acquisition est motivée par les obligations relatives aux conditions de réalisation de programmes de logements imposées en application du d de l'article L. 123-2, le juge de l'expropriation ne peut être saisi que par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure » ;

- à la fin du troisième alinéa est ajoutée la phrase suivante : « Lorsque le juge est saisi en application du d de l'article L. 123-2, le prix fixé est exclusif de toute indemnité accessoire, et notamment de l'indemnité de réemploi ».

Propositions de la Commission

—
Alinéa supprimé

« Lorsque la demande d'acquisition est motivée par les obligations relatives aux conditions de réalisation de programmes de logements imposées en application du d de l'article L. 123-2, le juge de l'expropriation ne peut être saisi que par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale qui a fait l'objet de la mise en demeure. Il fixe le prix de l'immeuble, qui est alors exclusif de toute indemnité accessoire, notamment de l'indemnité de réemploi. La commune ou l'établissement public dispose d'un délai de deux mois à compter de la décision devenue définitive pour notifier sa décision au propriétaire et, si elle décide d'acquérir le bien, en règle le prix dans un délai de six mois à compter de cette décision.

« La procédure prévue à l'alinéa précédent peut être menée, à la demande de la commune ou de l'établissement public qui a fait l'objet de la mise en demeure, par un établissement public y ayant vocation ou un concessionnaire d'une opération d'aménagement. »

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p>Art. L. 230-4 - Dans le cas des terrains mentionnés à l'article L. 123-2 et des terrains réservés en application de l'article L. 123-17, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3.</p>	<p>V. - Dans la première phrase de l'article L. 230-4 du même code, les mots : « des terrains mentionnés à l'article L. 123-2 » sont remplacés par les mots : « des terrains mentionnés aux a à c de l'article L. 123-2 ».</p> <p>VI. - Après l'article L. 230-4 du même code, il est inséré un article L. 230-4-1 ainsi rédigé :</p> <p>« <i>Art. L. 230-4-1.</i> - Dans le cas des terrains situés dans les secteurs mentionnés au d de l'article L. 123-2, les obligations relatives aux conditions de réalisation de programmes de logements ne sont plus opposables aux demandes de permis de construire qui sont déposées dans un délai de deux ans à compter de la date à laquelle la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent a notifié au propriétaire sa décision de ne pas procéder à l'acquisition, <i>ou</i> à compter de la date d'expiration du délai de six mois mentionné à l'article L. 230-3, si la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale n'a pas fait connaître sa décision dans ce délai. »</p>	<p>V. – (<i>Alinéa sans modification</i>)</p> <p>VI. – (<i>Alinéa sans modification</i>)</p> <p>« Art. L. 230-4-1. - Dans ...</p> <p>... l'acquisition, à compter de l'expiration du délai <i>d'un an</i> mentionné <i>au premier alinéa</i> de l'article L. 230-3 <i>ou, en cas de saisine du juge de l'expropriation, du délai de deux mois mentionné au troisième alinéa du même article</i>, si la commune, l'établissement public de coopération intercommunale ou <i>les organismes mentionnés au cinquième alinéa du même article</i> n'ont pas fait connaître leur décision <i>d'acquérir</i> dans ces délais.</p>

Textes en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

VII. - Dans les communes de plus de 20 000 habitants et les communes de plus de 1 500 habitants appartenant à une agglomération de plus de 50 000 habitants au sens du recensement général de la population, où se manifestent d'importants besoins en logements et, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'économie générale du plan local d'urbanisme, le conseil municipal peut, par délibération motivée, délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant au moins une moitié de logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration du coefficient d'occupation des sols. La délibération fixe pour chaque secteur cette majoration qui ne peut excéder 50 %. Cette disposition n'est applicable qu'aux permis de construire délivrés avant le 1er janvier 2010.

VIII. - Après l'article L. 123-14 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 123-14-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 123-14-1. - Lorsqu'un plan d'occupation des sols ou un plan local d'urbanisme approuvé comprend, notamment en ce qui concerne la densité des constructions, des dispositions qui ne permettent manifestement pas la construction des logements nécessaires à la satisfaction des besoins, le préfet, après avis du comité régional de l'habitat, peut demander à la commune d'engager la modification ou la révision du plan. Si dans un délai de six mois la commune n'a pas engagé la procédure ou si dans un délai de deux ans la modification ou la révision n'a pas été menée à bien, le préfet peut notifier à la commune, par lettre motivée, les modifications qu'il estime nécessaires d'apporter au plan. Le plan d'occupation des sols ou le plan local d'urbanisme est alors modifié ou révisé dans les conditions définies par le deuxième alinéa de l'article L. 123-14. »

VII. - Dans les ...

... la population,
et, sous réserve ...

...janvier 2010.

VIII. - **Supprimé**

Textes en vigueur

Art. L. 121-4. - L'Etat, les régions, les départements, les autorités compétentes en matière d'organisation des transports urbains et les organismes de gestion des parcs naturels régionaux sont associés à l'élaboration des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme dans les conditions définies aux chapitres II et III.

.....

Art. L. 123-6. - Le plan local d'urbanisme est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune. La délibération qui prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme et précise les modalités de concertation, conformément à l'article L. 300-2, est notifiée au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, ainsi qu'aux représentants de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains et des organismes mentionnés à l'article L. 121-4. Lorsque la commune est limitrophe d'un schéma de cohérence territoriale sans être couverte par un autre schéma, la délibération est également notifiée à l'établissement public chargé de ce schéma en application de l'article L. 122-4.

.....

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

Article additionnel après l'article 2

Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1°- Dans le premier alinéa de l'article L. 121-4, après les mots : « transports urbains, » sont insérés les mots : « les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat ».

2°- Dans le premier alinéa de l'article L. 123-6, après les mots : « transports urbains » sont insérés les mots : « au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat dont la commune est membre, ».

Textes en vigueur

—

Art. L. 123-8. - Le président du conseil régional, le président du conseil général, et, le cas échéant, le président de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, le président de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains, le président de la communauté ou du syndicat d'agglomération nouvelle ainsi que ceux des organismes mentionnés à l'article L. 121-4 ou leurs représentants sont consultés à leur demande au cours de l'élaboration du projet de plan local d'urbanisme.

.....

Texte du projet de loi

—

Article 3

Propositions de la Commission

—

3°- Dans le premier alinéa de l'article L. 123-8 du code de l'urbanisme, après les mots : « établissement public prévu à l'article L122-4, » sont insérés les mots : « le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat dont la commune est membre, ».

CHAPITRE III

*SECURISER LES AUTORISATIONS
D'URBANISME ET LES
CONSTRUCTIONS EXISTANTES*

Article 3

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p>Art. L. 421-2-1 - Dans les communes où un plan local d'urbanisme a été approuvé, le permis de construire est délivré par le maire au nom de la commune. Il en est de même dans les communes où une carte communale a été approuvée si le conseil municipal en a décidé ainsi. Lorsqu'une commune fait partie d'un établissement public de coopération intercommunale, elle peut, en accord avec cet établissement, lui déléguer cette compétence qui est alors exercée par le président de l'établissement public au nom de l'établissement. Cette délégation de pouvoir doit être confirmée dans les mêmes formes après chaque renouvellement du conseil municipal ou après l'élection d'un nouveau président de l'établissement public.</p> <p>.....</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>.....</p> <p>c) Les constructions, installations ou travaux réalisés à l'intérieur des périmètres des opérations d'intérêt national dans les conditions définies par décret en Conseil d'Etat.</p> <p>Pendant la durée d'application d'un arrêté préfectoral pris sur le fondement de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, les autorisations ou les actes relatifs à l'utilisation et à l'occupation du sol concernant les opérations ayant fait l'objet de la convention prévue au même article sont délivrés ou établis au nom de l'Etat par le préfet, après avis du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent.</p>	<p>À l'article L. 421-2-1 du code de l'urbanisme, il est inséré un huitième alinéa ainsi rédigé :</p> <p>« d) Les logements construits par des sociétés de construction dans lesquelles l'État possède plus de 50 % des actions ».</p>	<p>(Alinéa sans modification)</p> <p>« d) Les logements construits par des sociétés de construction dans lesquelles l'État <i>détient la majorité du capital</i>».</p>

Textes en vigueur

Code de l'environnement

Art. L. 142-1. - Toute association ayant pour objet la protection de la nature et de l'environnement peut engager des instances devant les juridictions administratives pour tout grief se rapportant à celle-ci.

Toute association de protection de l'environnement agréée au titre de l'article L. 141-1 justifie d'un intérêt pour agir contre toute décision administrative ayant un rapport direct avec son objet et ses activités statutaires et produisant des effets dommageables pour l'environnement sur tout ou partie du territoire pour lequel elle bénéficie de l'agrément.

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

Article additionnel après l'article 3

Le second alinéa de l'article L. 142-1 du code de l'environnement est complété par les mots suivants : « dès lors que cette décision est intervenue après la date de son agrément ».

Article additionnel après l'article 3

I. Après l'article L. 111-11 du code de l'urbanisme, il est inséré dans le code de l'urbanisme un article L 111-12 ainsi rédigé :

« Art. L. 111-12 . Lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou de déclaration de travaux ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme.

« Les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables :

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

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

Textes en vigueur

Code de l'urbanisme

Art. L. 480-13. - Lorsqu'une construction a été édifiée conformément à un permis de construire, le propriétaire ne peut être condamné par un tribunal de l'ordre judiciaire du fait de la méconnaissance des règles d'urbanisme ou des servitudes d'utilité publique que si, préalablement, le permis a été annulé pour excès de pouvoir ou son illégalité a été constatée par la juridiction administrative. L'action en responsabilité civile se prescrit, en pareil cas, par cinq ans après l'achèvement des travaux.

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

Article additionnel après l'article 3

L'article L. 480-13 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

« Art. L. 480-13 . Lorsqu'une construction a été édifiée conformément à un permis de construire,

a) le propriétaire ne peut être condamné par un tribunal de l'ordre judiciaire à la démolir du fait de la méconnaissance des règles d'urbanisme ou des servitudes d'utilité publique que si, préalablement, le permis a été annulé pour excès de pouvoir par la juridiction administrative. L'action en démolition doit être engagée au plus tard dans le délai de deux ans qui suit la décision devenue définitive de la juridiction administrative ;

b) le constructeur ne peut être condamné par un tribunal de l'ordre judiciaire à des dommages et intérêts que si, préalablement, le permis a été annulé pour excès de pouvoir ou si son illégalité a été constatée par la juridiction administrative. L'action en responsabilité civile doit être engagée au plus tard deux ans après l'achèvement des travaux. »

Lorsque l'achèvement des travaux est intervenu avant la publication de la loi n° duportant engagement national pour le logement, la prescription antérieure continue à courir selon son régime.

Textes en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

Article additionnel après l'article 3

Après l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 600-5 ainsi rédigé :

« Art. L. 600-5 . Lorsqu'elle constate que seule une partie d'un projet de construction ou d'aménagement ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme est illégale, la juridiction administrative peut prononcer une annulation partielle de cette autorisation.

« L'autorité compétente prend, à la demande du bénéficiaire de l'autorisation, un arrêté modificatif tenant compte de la décision juridictionnelle devenue définitive. »

Article additionnel après l'article 3

Après l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 600-6 ainsi rédigé :

« Art. L. 600-6. Lorsque la juridiction administrative, saisi d'un déféré du préfet, a annulé, par une décision devenue définitive, un permis de construire pour un motif non susceptible de régularisation, le préfet peut engager une action civile en vue de la démolition de la construction dans les conditions et délais définis par le deuxième alinéa de l'article L. 480-13 ».

CHAPITRE IV

AMÉLIORER LES OUTILS D'ACQUISITION FONCIÈRE

Article 4

Article 4

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p style="text-align: center;">—</p> <p>Loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville</p> <p>Art. 30 - Afin de leur permettre de disposer de terrains ou d'immeubles pour la réalisation d'équipements publics ou de logements à usage locatif au sens du 3° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation et faisant l'objet d'un concours financier de l'Etat, il est créé en faveur des communes un droit de priorité sur tout projet de cession d'immeubles situés sur leur territoire et appartenant à l'Etat, à des entreprises publiques et à des établissements publics définis par décret.</p> <p>Les personnes publiques énumérées à l'alinéa précédent sont tenues de notifier à la commune leur intention d'aliéner leurs immeubles et d'indiquer le prix de mise en vente, tel qu'il est estimé par le directeur des services fiscaux. Si la commune n'exerce pas son droit de priorité dans un délai de deux mois à compter de cette notification, l'aliénation est effectuée dans les conditions de droit commun.</p>	<p>I. - L'article 30 de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville est remplacé par les dispositions suivantes :</p> <p>« Art. 30. - Il est créé en faveur des communes et des établissements publics de coopération intercommunale titulaires du droit de préemption urbain un droit de priorité sur tout projet de cession d'immeubles ou d'ensemble de droits sociaux donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance d'immeubles situés sur leur territoire et appartenant à l'État, à des sociétés dont il détient la majorité du capital ou à des établissements publics dont la liste est fixée par décret, en vue de la réalisation dans l'intérêt général d'actions ou d'opérations répondant aux objets définis à l'article L. 300-1 <i>du code de l'urbanisme</i> ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation de telles actions ou opérations.</p> <p>« Les dispositions du présent article ne sont pas applicables :</p> <p>- à la cession d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles et de droits immobiliers aliénés sous condition du maintien dans les lieux d'un service public ou d'une administration, selon les stipulations d'un bail à conclure pour une durée minimale de trois ans ;</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p><i>Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :</i></p> <p><i>I- Le livre II du code de l'urbanisme est complété par un titre IV ainsi rédigé :</i></p> <p style="text-align: center;"><i>"Titre IV Droit de priorité</i></p> <p>« Art. L. 240-1. Il est créé...</p> <p style="text-align: right;">... projet de cession <i>d'un</i> immeuble ou de droits sociaux donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance <i>d'un</i> immeuble ou <i>d'une</i> partie d'immeuble situé sur...</p> <p style="text-align: right;">... l'article L. 300-1 ou pour...</p> <p>... opérations.</p> <p><i>« La commune ou l'établissement public de coopération intercommunale peut déléguer son droit de priorité dans les cas et conditions prévus aux articles L. 211-2 et L. 213-3.</i></p> <p><i>"Art. L. 240-2 - Les dispositions de l'article L. 240-1 ne sont pas applicables :</i></p> <p style="text-align: center;"><i>(Alinéa sans modification)</i></p>

Textes en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

- à l'aliénation par l'État, *les sociétés dont il détient la majorité du capital* ou les établissements publics figurant sur la liste prévue au premier alinéa d'immeubles en vue de réaliser les programmes de logements mentionnés au deuxième alinéa du I de l'article 1er de la loi n° du portant engagement national pour le logement.

« Lorsque la restructuration d'un ensemble d'administrations ou de services justifie de procéder à une vente groupée de plusieurs immeubles ou droits immobiliers appartenant à l'État, les dispositions du présent article s'appliquent à l'ensemble des biens mis en vente.

- à l'aliénation par l'État, ou les établissements ...

... prévue à l'article L. 240-1 d'immeubles ...

... logement.

Alinéa supprimé

Textes en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

« L'État, les sociétés et les établissements publics mentionnés au premier alinéa doivent notifier à la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale compétent leur intention d'aliéner leurs biens et droits immobiliers et d'en indiquer le prix de vente tel qu'il est estimé par le directeur des services fiscaux. La commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent peut, dans un délai de deux mois à compter de cette notification, décider d'acquérir les biens et droits immobiliers au prix déclaré. À défaut d'accord sur le prix, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale peut, dans le même délai, saisir le juge de l'expropriation en vue de fixer le prix de l'immeuble et en informe le vendeur. Le prix est fixé comme en matière d'expropriation ; il est exclusif de toute indemnité accessoire et notamment de l'indemnité de emploi. À moins que le bien ne soit retiré de la vente, la commune ou l'établissement public en règle le prix six mois au plus tard après sa décision d'acquérir.

« En cas de refus d'acquérir au prix estimé par le directeur des services fiscaux, d'absence de saisine du juge de l'expropriation, de refus d'acquérir au prix fixé par lui ou à défaut de réponse dans le délai de deux mois mentionné à l'alinéa précédent, la procédure d'aliénation des biens peut se poursuivre.

« Art. L. 240-3. L'État, les sociétés et les établissements publics mentionnés à l'article L. 240-1 notifient à la commune...

...et en indiquent le prix...

...déclaré ou proposer de les acquérir à un prix inférieur en application des dispositions de l'article L. 66-2 du code du domaine de l'Etat. À défaut...

...délai ou dans un délai de quinze jours à compter de la notification de la réponse de l'Etat à sa demande d'une diminution du prix de vente saisi...

...emploi. La commune ou l'établissement public de coopération intercommunale dispose d'un délai de deux mois, à compter de la décision juridictionnelle devenue définitive, pour décider d'acquérir les biens et droits immobiliers au prix fixé par le juge. À moins...

...d'acquérir.

(Alinéa sans modification)

Textes en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

« Si l'Etat, les sociétés et les établissements publics mentionnés à l'article L. 240-1 décident d'aliéner le bien à un prix inférieur à celui initialement proposé par le directeur des services fiscaux ou fixé par le juge de l'expropriation, ils en proposent l'acquisition à la commune ou à l'établissement public qui dispose d'un délai de deux mois pour répondre.

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

Alinéa supprimé

II. (Alinéa sans modification)

« Art. L. 211-3. - Ce droit ...

... l'article L. 240-

« Les dispositions du titre I^{er} du livre II du code de l'urbanisme relatives au droit de préemption ne sont pas applicables aux aliénations de biens et droits immobiliers ayant fait l'objet de la notification prévue au sixième alinéa du présent article. »

II. - Il est rétabli au code de l'urbanisme un article L. 211-3 ainsi rédigé :

« Art. L. 211-3. - Ce droit de préemption n'est pas applicable aux aliénations de biens et droits immobiliers ayant fait l'objet de la notification prévue par l'article 30 de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville. »

3. »

Textes en vigueur

Code général des collectivités territoriales

Art. L. 4422-45. - I. - Les transferts de patrimoine entre l'Etat et la collectivité territoriale de Corse prévus au III de l'article L. 4424-7 et aux articles L. 4424-22, L. 4424-23, L. 4424-24 et L. 4424-25 du présent code ainsi qu'à l'article L. 181-1 du code forestier s'effectuent à titre gratuit, dans les conditions déterminées par la loi de finances, et selon les modalités prévues aux trois premiers alinéas de l'article L. 4422-44. Ces transferts sont exemptés de tous frais, droits ou taxes.

II. - Par dérogation aux dispositions de l'article 30 de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville, lorsque l'Etat décide d'aliéner un bien immobilier situé en Corse présentant un intérêt culturel ou historique et faisant l'objet d'une procédure de déclassement de son domaine public, il notifie cette décision à la collectivité territoriale de Corse ainsi que le prix de vente estimé par le directeur des services fiscaux. La collectivité territoriale dispose d'un délai de deux mois à compter de cette notification pour se porter acquéreur du bien. Si la collectivité n'exerce pas son droit de priorité dans ce délai, l'aliénation est effectuée dans les conditions de droit commun. Si la collectivité territoriale exerce son droit de priorité, l'aliénation du bien en cause n'est pas soumise aux droits de préemption.

Art. L. 5333-9. - Les dispositions de l'article 30 de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville ne sont pas applicables aux cessions d'immeubles que l'Etat consent à un établissement public d'aménagement de ville nouvelle.

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

III- 1° L'article 30 de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville est abrogé.

2° Le II de l'article L. 4422-45 du code général des collectivités territoriales est abrogé.

3° Dans l'article L. 5333-9 du code général des collectivités territoriales, les mots : "de l'article 30 de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville" sont remplacés par les mots : "des articles L. 240-1, L. 240-2 et L. 240-3 du code de l'urbanisme."

Textes en vigueur

Code de l'urbanisme

Art. L. 211-4. - Ce droit de préemption n'est pas applicable :

a) A l'aliénation d'un ou plusieurs lots constitués soit par un seul local à usage d'habitation, à usage professionnel ou à usage professionnel et d'habitation, soit par un tel local et ses locaux accessoires, soit par un ou plusieurs locaux accessoires d'un tel local, compris dans un bâtiment effectivement soumis, à la date du projet d'aliénation, au régime de la copropriété, soit à la suite du partage total ou partiel d'une société d'attribution, soit depuis dix années au moins dans les cas où la mise en copropriété ne résulte pas d'un tel partage, la date de publication du règlement de copropriété au bureau des hypothèques constituant le point de départ de ce délai.

b) A la cession de parts ou d'actions de sociétés visées aux titres II et III de la loi n. 71-579 du 16 juillet 1971 et donnant vocation à l'attribution d'un local d'habitation, d'un local professionnel ou d'un local mixte et des locaux qui lui sont accessoires.

c) A l'aliénation d'un immeuble bâti, pendant une période de dix ans à compter de son achèvement.

Toutefois, par délibération motivée, la commune peut décider d'appliquer ce droit de préemption aux aliénations et cessions mentionnées au présent article sur la totalité ou certaines parties du territoire soumis à ce droit.

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

Article additionnel après l'article 4

Le dernier alinéa de l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Cette délibération peut également décider de soumettre au droit de préemption urbain, dans les mêmes périmètres, la cession de parts d'une société civile immobilière, lorsque le patrimoine de cette société est constitué par un ou plusieurs immeubles situés dans ces périmètres et tous soumis au droit de préemption en application du présent article et de l'article L. 213-1. »

Textes en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

Livre des procédures fiscales

Art. L. 135 B. - Les services de l'Etat, les collectivités locales et les établissements publics à caractère administratif peuvent se faire communiquer par l'administration fiscale les éléments d'information que celle-ci détient au sujet des valeurs foncières déclarées à l'occasion des mutations intervenues dans les cinq dernières années et qui sont nécessaires à l'exercice de leurs compétences en matière de politique foncière et d'aménagement. Cette administration ne peut, dans ce cas, se prévaloir de la règle du secret.

.....

CHAPITRE V

ACCROÎTRE LA TRANSPARENCE DU MARCHÉ FONCIER

Article additionnel après l'article 4

Le premier alinéa de l'article L. 135 B du livre des procédures fiscales est ainsi rédigé :

« L'administration fiscale est tenue de transmettre gratuitement, à leur demande, aux collectivités locales et aux établissements publics de coopération intercommunale dotés d'une fiscalité propre et aux établissements publics visés aux articles L. 321-4, L. 324-1 et L. 326-1 du code de l'urbanisme les éléments d'information qu'elle détient au sujet des valeurs foncières déclarées à l'occasion des mutations intervenues dans les cinq dernières années et qui sont nécessaires à l'exercice de leurs compétences en matière de politique foncière et d'aménagement. Cette administration ne peut, dans ce cas, se prévaloir de la règle du secret. ».

CHAPITRE VI

SOUTENIR LES MAIRES BÂTISSEURS

Textes en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

Article additionnel après l'article 4

I. - Il est rétabli, au début du titre III du livre III du code de l'urbanisme, un chapitre premier ainsi rédigé :

« Chapitre I. Prélèvement sur la plus value réalisée lors de la cession de terrains rendus constructibles.

« Art. L. 331-1 – Il est institué au profit des communes un prélèvement sur les plus-values réalisées lors de la cession à titre onéreux de terrains, bâtis ou non bâtis, situés en dehors des parties urbanisées de la commune, qui ont été rendus constructibles du fait de leur classement par un plan local d'urbanisme dans une zone urbaine ou dans une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation ou par une carte communale dans une zone constructible et qui sont aliénés après l'intervention de l'acte ayant approuvé, modifié ou révisé le document d'urbanisme et ayant eu pour effet de les classer dans les zones mentionnées ci-dessus.

« Ce prélèvement, dont la perception est confiée au service des impôts, est fixé à 20 % de la plus-value réalisée. Celle-ci est égale à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition par le cédant.

« Le prélèvement est dû par le propriétaire d'un terrain constructible situé dans les secteurs visés au premier alinéa à l'occasion de l'aliénation du terrain. Il est exigible sous forme de contribution financière ou, en accord avec le propriétaire, sous forme d'apports de terrains. Dans ce cas, la valeur des terrains apportés est fixée, à défaut d'accord amiable, par la juridiction compétente en matière d'expropriation.

« Le produit de ce prélèvement est affecté à la section d'investissement du budget de la commune.

Textes en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

**Code général des collectivités
territoriales**

« Le prélèvement acquitté est déduit des participations prévues aux articles L. 311-4, L. 332-9 et L. 332-11-1. Il est également déduit du montant de la taxation des plus-values immobilières exigible au titre de l'impôt sur le revenu ou de l'impôt sur les sociétés.

« Art. L. 331-2 – Le prélèvement n'est pas dû :

« 1° En cas de cession d'un terrain sur lequel le cédant a édifié une construction pour lui-même ;

« 2° En cas de cession d'un terrain en vue de la réalisation d'une construction pour lui-même d'un ascendant ou d'un descendant direct du cédant ; toutefois, en cas de revente du terrain avant construction ou de revente, dans un délai de neuf ans à compter de la cession, du terrain portant la construction, le prélèvement est exigible à l'occasion de la nouvelle cession ;

« 3° En cas de cession, avant le 31 décembre 2007, à un organisme d'habitations à loyer modéré, à une société d'économie mixte gérant des logements sociaux ou à un organisme mentionné à l'article L. 365-1 du code de la construction et de l'habitation.

« Art. L. 331-3 – Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent chapitre.

II- La perte de recettes pour l'Etat résultant du I ci-dessus est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

Article additionnel après l'article 4

Textes en vigueur

Art. L. 2335-3. - Lorsque les exonérations de taxe foncière sur les propriétés bâties, prévues aux articles 1384 et 1384 A, 1384 C et 1384 D du code général des impôts et aux I et II bis de l'article 1385 du même code, entraînent pour les communes une perte de recettes substantielle, ces collectivités ont droit à une compensation par l'Etat dans les conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

Toutefois, les pertes de recettes pour les communes résultant de l'allongement de quinze à vingt-cinq ans des exonérations de taxe foncière sur les propriétés bâties prévues aux articles 1384 A et 1384 C du code général des impôts sont compensées intégralement.

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

I - Le code général des collectivités territoriales est ainsi modifié :

1° L'article L. 2335-3 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Pour les logements locatifs sociaux bénéficiant d'une décision d'octroi de subvention ou de prêt aidé à compter du 1er janvier 2006, les pertes de recettes pour les communes résultant de l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant quinze ou vingt ans prévue par les articles 1384 A et 1384 C du code général des impôts sont compensées intégralement par un prélèvement sur les recettes de l'Etat. Dans ce cas, la compensation versée à chaque commune est égale, chaque année, au montant de la perte de recettes. ».

Textes en vigueur

Art. L. 5214-23-2. - Les pertes de recettes que la communauté de communes subit du fait des exemptions temporaires dont bénéficient les constructions nouvelles ainsi que les locaux visés aux articles 1384 C et 1384 D du code général des impôts au titre de la taxe foncière sur les propriétés bâties sont compensées par une subvention de l'Etat, déterminée dans les mêmes conditions que l'allocation servie aux communes, conformément aux dispositions de l'article L. 2335-3.

Les pertes de recettes que la communauté de communes subit du fait de l'allongement de quinze à vingt-cinq ans des exonérations de taxe foncière sur les propriétés bâties prévues aux articles 1384 A et 1384 C du code général des impôts sont compensées conformément aux dispositions de l'article L. 2335-3 du présent code.

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

2° *L'article L. 5214-23-2 est complété par un alinéa ainsi rédigé :*

« Pour les logements locatifs sociaux bénéficiant d'une décision d'octroi de subvention ou de prêt aidé à compter du 1er janvier 2006, les pertes de recettes pour les communautés de communes résultant de l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant quinze ou vingt ans prévue par les articles 1384 A et 1384 C du code général des impôts sont compensées intégralement par un prélèvement sur les recettes de l'Etat. Dans ce cas, la compensation versée à chaque communauté de commune est égale, chaque année, au montant de la perte de recettes. »

Textes en vigueur

Art. L. 5215-35. - - Les pertes de recettes que la communauté urbaine subit du fait des exemptions temporaires dont bénéficient les constructions nouvelles ainsi que les locaux visés aux articles 1384 C et 1384 D du code général des impôts au titre de la taxe foncière des propriétés bâties sont compensées par une subvention de l'Etat, déterminée dans les mêmes conditions que l'allocation servie aux communes, conformément aux dispositions de l'article L. 2335-3.

Les pertes de recettes que la communauté urbaine subit du fait de l'allongement de quinze à vingt-cinq ans des exonérations de taxe foncière sur les propriétés bâties prévues aux articles 1384 A et 1384 C du code général des impôts sont compensées conformément aux dispositions de l'article L. 2335-3 du présent code.

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

3° *L'article L. 5215-35 est complété par un alinéa ainsi rédigé :*

« Pour les logements locatifs sociaux bénéficiant d'une décision d'octroi de subvention ou de prêt aidé à compter du 1er janvier 2006, les pertes de recettes pour les communautés urbaines résultant de l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant quinze ou vingt ans prévue par les articles 1384 A et 1384 C du code général des impôts sont compensées intégralement par un prélèvement sur les recettes de l'Etat. Dans ce cas, la compensation versée à chaque communauté urbaine est égale, chaque année, au montant de la perte de recettes. »

Textes en vigueur

Art. 5216-8-1. - Les pertes de recettes que la communauté d'agglomération subit du fait de l'allongement de quinze à vingt-cinq ans des exonérations de taxe foncière sur les propriétés bâties prévues aux articles 1384 A et 1384 C du code général des impôts sont compensées conformément aux dispositions de l'article L. 2335-3 du présent code.

Code général des impôts

Texte du projet de loi

CHAPITRE II

DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS ET ACCÈS AU LOGEMENT

Article 5

Propositions de la Commission

4° *L'article L. 5216-8-1 est complété par un alinéa ainsi rédigé :*

« Pour les logements locatifs sociaux bénéficiant d'une décision d'octroi de subvention ou de prêt aidé à compter du 1er janvier 2006, les pertes de recettes pour les communautés d'agglomération résultant de l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant quinze ou vingt ans prévue par les articles 1384 A et 1384 C du code général des impôts sont compensées intégralement par un prélèvement sur les recettes de l'Etat. Dans ce cas, la compensation versée à chaque communauté d'agglomération est égale, chaque année, au montant de la perte de recettes. ».

II – La perte de recettes pour l'Etat résultant du I ci-dessus est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits visés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

TITRE II

DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS ET ACCÈS AU LOGEMENT

CHAPITRE I

FAVORISER L'ACCESSION À LA

PROPRIÉTÉ

Article 5

Textes en vigueur

Art 278 – I I. La taxe sur la valeur ajoutée est perçue au taux réduit de 5,5 p. 100 en ce qui concerne :

.....
5. Les ventes de droits immobiliers démembrés de logements sociaux neufs à usage locatif mentionnés aux 2 et 3, lorsque l'usufuitier bénéficie d'un prêt prévu à l'article R. 331-1 du code de la construction et de l'habitation et a conclu avec l'Etat une convention en application du 3° et du 5° de l'article L. 351-2 du même code.

Code de la construction et de l'habitation

Texte du projet de loi

Le I de l'article 278 *sexies* du code général des impôts est complété par un 6 ainsi rédigé :

« 6. Les ventes et livraisons à soi-même d'immeubles au sens du 7° de l'article 257, à usage de résidence principale, destinés à des personnes physiques bénéficiaires dont les ressources ne dépassent pas de plus de 30 % les plafonds de ressources prévus à l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation et situés dans des quartiers faisant l'objet d'une convention prévue à l'article 10 de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine. »

Propositions de la Commission

(Sans modification)

Article additionnel après l'article 5

Textes en vigueur

Art. L. 251-1. - Constitue un bail à construction le bail par lequel le preneur s'engage, à titre principal, à édifier des constructions sur le terrain du bailleur et à les conserver en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail.

Le bail à construction est consenti par ceux qui ont le droit d'aliéner et dans les mêmes conditions et formes.

Il est conclu pour une durée comprise entre dix-huit et quatre-vingt-dix-neuf ans. Il ne peut se prolonger par tacite reconduction.

Code général des impôts

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

L'article L. 251-1 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Toutefois, lorsque le bail prévoit une possibilité d'achat du terrain par le preneur dans le cadre d'une opération d'accession sociale à la propriété et que le preneur lève l'option, le bail prend fin à la date de la vente, nonobstant les dispositions de l'alinéa précédent. »

Article additionnel après l'article 5

Textes en vigueur

Art. 261. - Sont exonérés de la taxe sur la valeur ajoutée :

5. (Opérations immobilières) :

9° Lorsqu'elles entrent dans le champ d'application du 7° de l'article 257, les ventes à leurs occupants, dans les conditions prévues par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière, de logements ayant fait l'objet de la livraison à soi-même prévue au cinquième alinéa du c du 1 du 7° de l'article 257.

Art. 284. -

II. - Toute personne qui s'est livré à elle-même, a acquis ou s'est fait apporter des logements ou des droits immobiliers démembrés de logements au taux prévu aux 2, 3, 3 bis, 3 ter ou 5 du I de l'article 278 sexies est tenue au paiement du complément d'impôt lorsque les conditions auxquelles est subordonné l'octroi de ce taux cessent d'être remplies dans les quinze ans qui suivent le fait générateur de l'opération. Ce délai est ramené à dix ans lorsque l'immeuble fait l'objet d'une cession, d'une transformation d'usage ou d'une démolition dans les conditions prévues au chapitre III du titre IV du livre IV du code de la construction et de l'habitation. Toutefois, le complément d'impôt n'est pas dû lorsque les conditions cessent d'être remplies à la suite de la vente du logement effectuée selon les modalités du 9° du 5 de l'article 261.

Art. 1594 F quinquies. - Sont soumises à la taxe de publicité foncière ou au droit d'enregistrement au taux de 0,60 % :

A. Lorsqu'elles donnent lieu au paiement de la taxe sur la valeur ajoutée en vertu du 7° de l'article 257, les mutations à titre onéreux d'immeubles autres que ceux mentionnés au I du A de l'article 1594-0 G ;

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

I. - Le code général des impôts est ainsi modifié :

1° Au 9° du 5. de l'article 261, les mots : « ayant fait l'objet de la livraison à soi-même prévue » sont remplacés par le mot : "mentionnés".

2° Au II de l'article 284, les mots : "du logement effectuée selon les modalités du 9° du 5 de l'article 261" sont remplacés par les mots : "à leurs occupants, dans les conditions prévues par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière, de logements mentionnés au cinquième alinéa du c du 1 du 7° de l'article 257".

3° Au A de l'article 1594 F quinquies, les mots : "donnent lieu au paiement" sont remplacés par les mots : "entrent dans le champ d'application".

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Art. 1594--0 G. - Sont exonérées de taxe de publicité foncière ou de droit d'enregistrement :</p> <p>A. I. Lorsqu'elles donnent lieu au paiement de la taxe sur la valeur ajoutée, les acquisitions :</p> <p>1° De terrains nus ou recouverts de bâtiments destinés à être démolis ;</p> <p>2° D'immeubles inachevés ;</p> <p>3° Du droit de surélévation d'immeubles préexistants et d'une fraction du terrain supportant ceux-ci, proportionnelle à la superficie des locaux à construire.</p>	<p>Article 6</p> <p>Le livre III du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :</p> <p>I. - L'article L. 321-1 est remplacé par les dispositions suivantes :</p>	<p>—</p> <p>4° Au I du A de l'article 1594-O G, les mots : "donnent lieu au paiement" sont remplacés par les mots : "entrent dans le champ d'application".</p> <p>II. - Les dispositions du I ci-dessus sont applicables aux opérations qui ont bénéficié d'une décision d'agrément délivrée postérieurement au 26 mars 2004.</p> <p>III. - La perte de recettes pour l'Etat résultant du I et du II ci-dessus est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits visés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.</p>
<p>Code de la construction et de l'habitation</p>	<p>CHAPITRE II</p> <p>DÉVELOPPER L'OFFRE LOCATIVE PRIVÉE À LOYERS MODÉRÉS</p>	<p>Article 6</p> <p>(Alinéa sans modification)</p> <p>I. - (Sans modification)</p>

Textes en vigueur

Art L. 321-1 - L'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat a pour mission, dans le respect des objectifs définis à l'article L. 301-1, de promouvoir et faciliter l'exécution de travaux de réparation, d'assainissement, d'amélioration et d'adaptation d'immeubles d'habitation ou de logements, ainsi que l'exécution de travaux de transformation en logements de locaux non affectés à usage d'habitation, dès lors que ces logements sont utilisés à titre de résidence principale. L'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat est administrée par un conseil d'administration composé, outre le président, à parts égales, d'une part, de représentants de l'Etat, des communes, des établissements publics de coopération intercommunale et des conseils généraux et, d'autre part, de représentants des propriétaires, des locataires, des professionnels de l'immobilier et de personnalités qualifiées. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article.

Texte du projet de loi

« *Art. L. 321-1. I.* - L'Agence nationale de l'habitat a pour mission, dans le respect des objectifs définis à l'article L. 301-1, de promouvoir le développement et la qualité du parc existant de logements privés. À cet effet, elle encourage et facilite l'exécution de travaux de réparation, d'assainissement, d'amélioration et d'adaptation d'immeubles d'habitation, ainsi que l'exécution de travaux de transformation en logements de locaux non affectés à l'habitation, dès lors que ces logements sont utilisés à titre de résidence principale. Elle peut mener des actions d'assistance, d'étude ou de communication ayant pour objet de faciliter l'accès des ménages à revenus modestes ou intermédiaires au parc locatif privé. À cette même fin, elle peut également conclure avec tout bailleur répondant à des conditions fixées par le décret mentionné au III du présent article une convention par laquelle le bailleur s'engage à respecter des conditions fixées par décret relatives au plafond de ressources des locataires, au plafond des loyers et, le cas échéant, aux modalités de choix des locataires.

« L'Agence nationale de l'habitat est administrée par un conseil d'administration qui comprend outre le président, d'une part, des membres représentant l'État, les départements, les communes et les établissements publics de coopération intercommunale et, d'autre part, un nombre égal de membres comprenant des représentants des propriétaires, des locataires et des professionnels de l'immobilier ainsi que des personnalités qualifiées.

« II. - Pour l'accomplissement de sa mission, l'Agence nationale de l'habitat dispose des ressources suivantes :

Propositions de la Commission

« II. - (*Sans modification*)

Textes en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

« 1° Les contributions et subventions de l'État et de ses établissements publics, de l'Union européenne, des collectivités territoriales, de leurs groupements et de leurs établissements publics ainsi que de toute autre personne morale publique ou privée ;

« 2° Les recettes fiscales affectées par la loi ;

« 3° Le produit des amendes civiles mentionnées à l'article L. 651-2 ;

« 4° Les emprunts et le produit des placements financiers qu'elle est autorisée à faire ;

« 5° Le remboursement des aides qu'elle a accordées et qui sont annulées ;

« 6° Le produit des dons et legs ;

« 7° Les sommes correspondant aux aides accordées par les collectivités territoriales et les établissements publics de coopération intercommunale mentionnées aux articles L. 312-2-1 et L. 321-1-1 qui lui sont versées en application des conventions prévues à ces articles ;

« 8° Les sommes allouées par des personnes morales publiques ou privées en vue de l'attribution, pour leur compte, d'aides à l'habitat non régies par le présent code, dès lors que les logements faisant l'objet des aides sont occupés à titre de résidence principale.

« III. - Un décret en Conseil d'État précise les conditions d'application du présent article. Il détermine les modalités de gestion et de fonctionnement de l'Agence nationale de l'habitat, notamment les utilisations de ses ressources. »

« III. - Un décret ...

...l'habitat, *ainsi que* les utilisations de ses ressources. »

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p>Art. L. 321-2 - Les modalités de gestion et de fonctionnement de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat, notamment l'utilisation de ses ressources, sont déterminées par un décret en conseil d'Etat.</p>	<p>II. - Le second alinéa de l'article L. 321-2 est supprimé.</p>	<p>II. - <i>(Sans modification)</i></p>
<p>Art. L. 351-2 - L'aide personnalisée au logement est accordée au titre de la résidence principale, quel que soit le lieu de son implantation sur le territoire national. Son domaine d'application comprend :</p>	<p>III. - Le 2° de l'article L. 351-2 est ainsi modifié :</p>	<p>III. - <i>(Sans modification)</i></p>
<p>..... 2° Les logements à usage locatif appartenant à des organismes d'habitations à loyer modéré ou gérés par eux ou appartenant aux bailleurs du secteur locatif définis au quatrième alinéa de l'article 41 ter de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété des logements sociaux et le développement de l'offre foncière, ou appartenant à d'autres bailleurs lorsque, dans ce dernier cas, les logements ont été construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'Etat, à condition que les bailleurs s'engagent à respecter certaines obligations définies par décrets et précisées par des conventions régies par le chapitre III du présent titre ; celles-ci doivent être conformes à des conventions types annexées aux décrets ;</p>	<p>a) Les mots : « lorsque, dans ce dernier cas, les logements ont été construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'État » sont supprimés ;</p> <p>b) Après les mots : « par le chapitre III du présent titre » sont ajoutés les mots : « ou par la section 3 du chapitre I^{er} du titre II du présent livre. »</p>	<p>IV. - <i>(Sans modification)</i></p>
<p>Code général des impôts</p>	<p>Article 7</p>	<p>Article 7</p>

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p>Art. 234 <i>nonies</i> - III. - Sont exonérés de la contribution les revenus tirés de la location :</p>	<p>Le III de l'article 234 <i>nonies</i> du code général des impôts est complété par un 13° ainsi rédigé :</p>	<p>I. - <i>Le e du 1° du I de l'article 31</i> du code général des impôts est complété par un <i>alinéa</i> ainsi rédigé :</p>
<p>..... 12° Des logements qui ont fait l'objet, après une vacance continue de plus de douze mois, d'une mise en location assortie d'une convention conclue à compter du 1er juillet 2004 en l'application du 4° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation, le bénéfice de l'exonération s'appliquant jusqu'au 31 décembre de la troisième année suivant celle de la conclusion du bail.</p>	<p>« 13° - Des logements donnés en location dans le cadre d'une convention mentionnée aux articles L. 321-1, L. 321-4 et L. 321-8 du code de la construction et de l'habitation, pendant la durée d'application de cette convention. »</p>	<p>« Une déduction forfaitaire fixée à 50 % pour les logements donnés en location dans le cadre d'une convention mentionnée aux articles L. 321-1, L. 321-4 et L. 321-8 du code de la construction et de l'habitation, pendant la durée d'application de cette convention. »</p>
<p>Art. 31. - I. Les charges de la propriété déductibles pour la détermination du revenu net comprennent :</p>		<p>II. - <i>La perte de recettes pour l'Etat résultant du I ci-dessus est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits visés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.</i></p>
<p>1° Pour les propriétés urbaines : e) Une déduction forfaitaire fixée à 14 % des revenus bruts et représentant les frais de gestion, l'assurance à l'exclusion de celle visée au a bis et l'amortissement. Lorsque l'une des options prévues au f, g et h et à l'article 31 bis est exercée, la déduction, fixée à 6 p. 100, représente les frais de gestion et l'assurance à l'exclusion de celle visée au a bis. Elle est fixée à 40 % pour les loyers des logements situés en zone de revitalisation rurale, lorsque l'option prévue au h est exercée (1). La déduction forfaitaire au taux de 14 % est de nouveau applicable à l'expiration de l'application des régimes visés aux g et h et à l'article 31 bis.</p>		
<p>Le taux de déduction mentionné au premier alinéa est fixé à 40 % pour les revenus des six premières années de location des logements qui ne peuvent donner lieu à l'un ou l'autre des régimes prévus au f, g et h et qui, répondant aux normes d'habitabilité telles que définies par décret, sont loués par une personne physique ou une société non soumise à l'impôt sur les sociétés en vertu d'un bail conclu à compter du 1er janvier 1999. Le contribuable ou la société propriétaire doit s'engager à louer le</p>		

Textes en vigueur

logement nu pendant une durée de six ans au moins à des personnes qui en font leur habitation principale. Cet engagement prévoit, en outre, que le loyer et les ressources du locataire appréciées à la date de conclusion du bail ne doivent pas excéder des plafonds fixés par décret et que la location ne peut être conclue avec un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant du contribuable, une personne occupant déjà le logement ou, si celui-ci est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, l'un de ses associés ou un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant d'un associé. Les associés des sociétés précitées s'engagent à conserver leurs parts pendant au moins six ans. Un contribuable ne peut, pour un même logement ou une même souscription de titres, pratiquer la réduction d'impôt mentionnée à l'article 199 undecies A et bénéficier de la déduction forfaitaire au taux de 40 % prévue au présent alinéa. Lorsque la location est suspendue à l'issue d'une période d'au moins trois ans au profit d'un ascendant ou d'un descendant du contribuable, la déduction forfaitaire s'applique au taux de 14 % et la période de mise à disposition du logement au profit d'un ascendant ou d'un descendant n'est pas prise en compte pour la durée de location minimale de six ans. Cette période de mise à disposition du logement ne peut excéder neuf ans.

La location du logement consentie à un organisme public ou privé pour le logement à usage d'habitation principale de son personnel, à l'exclusion du propriétaire du logement, de son conjoint, de membres de son foyer fiscal ou de ses descendants ou ascendants, ne fait pas obstacle au bénéfice de la déduction. Un décret précise les conditions de cette location, notamment les modalités d'appréciation des loyers et des ressources de l'occupant.

Le taux de la déduction forfaitaire, mentionné au premier alinéa, est fixé à 40 % lorsque le contribuable a exercé l'option prévue au h, à la double

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

Textes en vigueur

condition qu'il donne, pendant toute la durée d'application de cette option, le logement en location à un organisme sans but lucratif ou à une union d'économie sociale qui le met à la disposition de personnes défavorisées mentionnées à l'article 1er de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement autres qu'un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant du contribuable, l'organisme ou l'union ayant été agréé à cet effet par le représentant de l'Etat dans le département, et qu'il s'engage, dans les conditions prévues au h, à ce que le loyer et les ressources du locataire, appréciées à la date de conclusion du bail, n'excèdent pas des plafonds fixés par décret et inférieurs à ceux mentionnés au deuxième alinéa du présent e. Ces dispositions s'appliquent aux logements acquis neufs ou en état futur d'achèvement à compter du 1er janvier 2005 et aux logements que le contribuable fait construire et qui ont fait l'objet, à compter de la même date, d'une déclaration d'ouverture de chantier. Elles sont également applicables aux locaux affectés à un usage autre que l'habitation acquis à compter du 1er janvier 2005 et que le contribuable transforme en logements, ainsi qu'aux logements acquis à compter de cette date qui ne satisfont pas aux caractéristiques de décence prévues à l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 et qui font l'objet de travaux de réhabilitation définis par décret permettant aux logements d'acquérir des performances techniques voisines de celles des logements neufs.

Le taux de déduction mentionné au premier alinéa est porté à 60 % pendant trois ans, pour les revenus tirés de la location des logements qui ne peuvent donner lieu à l'un ou l'autre des régimes prévus aux f, g et h, qui répondent aux normes d'habitabilité définies par décret et qui sont loués par une personne

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

Textes en vigueur

physique ou une société non soumise à l'impôt sur les sociétés en vertu d'un bail conclu, reconduit ou renouvelé entre le 1er janvier 2002 et le 31 décembre 2004. Le contribuable ou la société propriétaire doit s'engager à louer le logement nu pendant une durée de trois ans au moins à des personnes qui en font leur habitation principale. Cet engagement prévoit en outre que le loyer et les ressources du locataire, constatées à la date à laquelle la location avec ce locataire ouvre droit pour la première fois aux dispositions du présent alinéa, ne doivent pas excéder des plafonds qui seront fixés par décret à des niveaux inférieurs à ceux mentionnés au deuxième alinéa. L'engagement prévoit également que la location ne peut pas être conclue avec un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant du contribuable ou, si le logement est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, l'un de ses associés ou un membre de son foyer fiscal, un ascendant ou un descendant d'un associé. Les associés des sociétés précitées s'engagent à conserver leurs parts pendant au moins trois ans. Un contribuable ne peut, pour un même logement ou une même souscription de titres, pratiquer la réduction d'impôt mentionnée à l'article 199 undecies A et bénéficier de la déduction forfaitaire au taux de 60 % prévue au présent alinéa.

La location du logement consentie à un organisme sans but lucratif qui le met à la disposition de personnes défavorisées mentionnées à l'article 1er de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement autres qu'un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant du contribuable, et qui est agréé à cet effet par le représentant de l'Etat dans le département, ne fait pas obstacle au bénéfice de la déduction prévue au cinquième alinéa. A l'issue de la période de trois ans en cours au 1er janvier 2005, le propriétaire peut bénéficier, qu'il y ait ou non changement de titulaire du bail, de la

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

Textes en vigueur

déduction forfaitaire majorée de 40 % prévue au deuxième alinéa, à la condition de respecter les plafonds de loyer et de ressources fixés par le décret prévu au même alinéa.

En cas de non-respect de l'un des engagements mentionnés au deuxième, au quatrième ou au cinquième alinéa ou de cession du logement ou des parts sociales, le supplément de déduction forfaitaire fait l'objet d'une reprise au titre de l'année de la rupture de l'engagement ou de la cession. En cas d'invalidité correspondant au classement dans la deuxième ou la troisième des catégories prévues à l'article L. 341-4 du code de la sécurité sociale, de licenciement ou de décès du contribuable ou de l'un des époux soumis à imposition commune, cette reprise n'est pas appliquée.

Tant que la condition de loyer prévue au deuxième alinéa demeure remplie, le bénéfice du taux majoré est prorogé par périodes de trois ans, en cas de poursuite, de reconduction ou de renouvellement du contrat de location.

Sous réserve que les conditions de loyer et de ressources du nouveau locataire prévues au deuxième, au quatrième ou au cinquième alinéa soient remplies, le taux majoré demeure également applicable en cas de changement de titulaire du bail.

Le taux de déduction mentionné à la première phrase du premier alinéa est fixé à 6 % pour les revenus des neuf premières années de location des logements ouvrant droit à la réduction d'impôt prévue à l'article 199 decies E ;

.....
Code de la construction et de l'habitation

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

Article additionnel après l'article 7

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p style="text-align: center;">Titre V Bail à construction et bail à réhabilitation</p>		<p><i>Le titre V du livre II du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :</i></p> <p><i>1° L'intitulé du titre est ainsi rédigé :</i></p> <p><i>"Bail à construction – Bail à réhabilitation – Bail dans le cadre d'une convention d'usufruit"</i></p> <p><i>2° Il est complété par un chapitre III ainsi rédigé :</i></p> <p><i>"Chapitre III</i></p> <p><i>"Bail dans le cadre d'une convention d'usufruit</i></p> <p><i>« Art. L. 253-1. - L'usufruit d'un logement ou d'un ensemble de logements peut être établi par convention au profit d'une personne morale, pour une durée minimale de quinze années, en vue de la location de ce ou ces logements.</i></p> <p><i>« Art. L. 253-2. - Les logements dont l'usufruit est détenu par les bailleurs visés à l'article L. 253-1 peuvent être financés par des prêts aidés dans des conditions définies par décret.</i></p> <p><i>« Ils peuvent faire l'objet d'une convention mentionnée à l'article L. 351-2, conclue pour une durée identique à celle de l'usufruit.</i></p> <p><i>« Art. L. 253-3. - Le bail doit expressément indiquer, de manière apparente, le statut juridique du logement, préciser le terme ultime du contrat tel que prévu à l'article L. 253-4 et reproduire les termes des articles L. 253-5, L. 253-6 et L. 253-7.</i></p> <p><i>« Art. L. 253-4. - Le bail conclu dans le cadre d'un usufruit prend fin de plein droit au plus tard à la date de l'extinction des droits d'usufruit sur le bien loué.</i></p> <p><i>« Les deuxième, troisième et quatrième alinéas de l'article 595 du code civil ne s'appliquent pas aux baux soumis aux présentes dispositions.</i></p> <p><i>« Art. L. 253-5. - Six mois avant l'extinction de l'usufruit, le nupropriétaire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception peut :</i></p>

Textes en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

« - soit proposer au locataire un nouveau bail prenant effet au terme de l'usufruit, conforme aux dispositions de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ;

« - soit donner congé pour vendre ou pour occuper le bien selon les modalités prévues à l'article 15 de la loi n° 89-462 précitée, avec effet au terme de l'usufruit. Le congé est dans ce cas valablement donné par le seul nu-proprétaire au locataire.

« La notification reproduit les termes du II de l'article L. 253-6 et de l'article L. 253-7 du présent code.

« Art. L. 253-6. - I – Un an avant l'extinction de l'usufruit, le bailleur rappelle au nu-proprétaire et au locataire les dispositions de l'article L.253-5.

« II – Trois mois avant l'extinction de l'usufruit, le bailleur propose au locataire qui n'a pas conclu un nouveau bail avec le nu-proprétaire et qui remplit les conditions de ressources fixées par décret la location d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités.

« Le non-respect par l'usufruitier-bailleur de cette obligation est inopposable au nu-proprétaire.

« Art. L. 253-7. - Le locataire qui n'a pas conclu le contrat de location proposé par le nu-proprétaire, ni accepté l'offre de relogement faite par l'usufruitier-bailleur est déchu de tout titre d'occupation sur le logement à l'expiration de l'usufruit.

« Art. L. 253-8. - Les dispositions du présent chapitre sont d'ordre public."

CHAPITRE III

**DISPOSITIONS RELATIVES À LA LUTTE
CONTRE L'INSALUBRITÉ ET LA VACANCE**

Textes en vigueur

Art. L. 302-1. - Le programme local de l'habitat est établi par un établissement public de coopération intercommunale pour l'ensemble de ses communes membres.

Pour les communes de Paris, Marseille et Lyon, les maires d'arrondissement ou leurs représentants participent à l'élaboration du programme local de l'habitat.

Le programme local de l'habitat définit, pour une durée au moins égale à six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports et des options d'aménagement déterminées par le schéma directeur ou le schéma de secteur, lorsqu'ils existent, ainsi que des dispositions du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées, des chartes intercommunales du logement définies à l'article L. 441-1-5 et du protocole d'occupation du patrimoine social des communes, quand ils existent.

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

Article additionnel après l'article 7

L'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Au quatrième alinéa, les mots : « des chartes intercommunales du logement définies à l'article L. 441-1-5 » sont remplacés par les mots : « de l'accord collectif intercommunal défini à l'article L. 441-1-1 »;

Textes en vigueur

Il indique les moyens, notamment fonciers, qui seront mis en oeuvre par les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'urbanisme pour parvenir aux objectifs et principes qu'il a fixés.

Le programme local de l'habitat comporte un diagnostic sur le fonctionnement des marchés du logement et sur la situation de l'hébergement, analysant les différents segments de l'offre de logements, privés et sociaux, individuels et collectifs, de l'offre d'hébergement, ainsi que l'offre foncière.

Code de commerce

Art. L. 145-4. - La durée du contrat de location ne peut être inférieure à neuf ans.

Toutefois, à défaut de convention contraire, le preneur a la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale, dans les formes et délai de l'article L. 145-9.

Le bailleur a la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21 et L. 145-24 afin de construire, de reconstruire, de surélever l'immeuble existant ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

2° Le sixième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Ce diagnostic inclut un repérage des situations d'habitat indigne et des copropriétés dégradées. »

Article additionnel après l'article 7

Le chapitre V du titre IV du livre premier du code de commerce est ainsi modifié :

1° Le troisième alinéa de l'article L. 145-4 est ainsi rédigé :

"Le bailleur a la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 afin de construire, de reconstruire, de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière."

2° Après l'article L. 145-23, il est inséré un article L. 145-23-1 ainsi rédigé :

Textes en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

Code général des impôts

"Art. L. 145-23-1. - Le bailleur peut, à l'expiration d'une période triennale, dans les formes prévues par l'article L. 145-9 et au moins six mois à l'avance, reprendre les locaux d'habitation loués accessoirement aux locaux commerciaux, s'ils ne sont pas occupés à cet usage. La reprise ne peut être exercée que si, après un délai de six mois suivant le congé délivré à cet effet, les locaux ne sont pas utilisés à usage d'habitation.

« Toutefois, la reprise dans les conditions indiquées à l'alinéa précédent ne peut être exercée sur des locaux affectés à usage d'hôtel ou de location en meublé, ni sur des locaux à usage hospitalier ou d'enseignement.

« De même, la reprise ne peut être exercée lorsque le locataire établit que la privation de jouissance des locaux d'habitation apporte un trouble grave à l'exploitation du fonds, ou lorsque les locaux commerciaux et les locaux d'habitation forment un tout indivisible.

« Dans le cas de reprise partielle prévu au présent article, le loyer du bail est diminué pour tenir compte des surfaces retranchées sans que cette reprise puisse en elle-même constituer une modification notable des éléments de la valeur locative mentionnée à l'article L. 145-33."

Article additionnel après l'article 7

Textes en vigueur

Art. 29. - Sous réserve des dispositions des articles 33 ter et 33 quater, le revenu brut des immeubles ou parties d'immeubles donnés en location, est constitué par le montant des recettes brutes perçues par le propriétaire, augmenté du montant des dépenses incombant normalement à ce dernier et mises par les conventions à la charge des locataires. Les subventions et indemnités destinées à financer des charges déductibles sont comprises dans le revenu brut. Il n'est pas tenu compte des sommes versées par les locataires au titre des charges leur incombant.

Dans les recettes brutes de la propriété sont comprises notamment celles qui proviennent de la location du droit d'affichage ou du droit de chasse, de la concession du droit d'exploitation des carrières, de redevances tréfoncières ou autres redevances analogues ayant leur origine dans le droit de propriété ou d'usufruit.

Texte du projet de loi

Article 8

Propositions de la Commission

I - L'article 29 du code général des impôts est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Toutefois, pour les logements qui ont donné lieu au versement de la taxe prévue à l'article 232 et qui sont donnés en location, les recettes brutes procurées pendant les vingt-quatre mois qui suivent leur remise sur le marché sont imposées sur 50 % de leur montant. »

II - La perte de recettes pour l'Etat résultant du I ci-dessus est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits visés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

CHAPITRE IV

*DISPOSITIONS RELATIVES AUX BAILLEURS
SOCIAUX*

Article 8

Textes en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

Dans les conditions prévues par l'article 38 de la Constitution, le Gouvernement est autorisé à prendre par ordonnance toutes mesures pour substituer aux offices publics d'habitations à loyer modéré et aux offices publics d'aménagement et de construction une nouvelle catégorie d'établissements publics d'habitations à loyer modéré dénommés « offices publics de l'habitat » et rattachés à une collectivité territoriale ou à un groupement de collectivités territoriales.

À cette fin, le Gouvernement est autorisé à :

a) Modifier le chapitre I^{er} du titre II du livre IV du code de la construction et de l'habitation pour définir les missions de ces établissements publics locaux à caractère industriel et commercial, la composition de leurs organes dirigeants et la nature de leurs ressources ;

b) Définir le régime comptable et financier et les contrôles auxquels les offices publics de l'habitat sont soumis par dérogation aux dispositions du code général des collectivités territoriales applicables aux autres établissements publics ;

(Alinéa sans modification)

(Alinéa sans modification)

a) (Sans modification)

b) (Sans modification)

Textes en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

c) Prendre les dispositions particulières permettant aux fonctionnaires territoriaux en poste dans les offices publics d'habitations à loyer modéré et dans les offices publics d'aménagement et de construction ou y étant placés au jour de la publication de l'ordonnance dans l'une des positions énumérées à l'article 55 de la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique territoriale, d'opter pour le régime de droit privé auquel sont soumis les salariés employés par l'établissement ou pour le maintien du régime auquel ils sont soumis dans leur cadre d'emplois, et, le cas échéant, à titre transitoire d'être placés en position de détachement au sein de leur établissement sur un emploi de droit privé ;

c) *(Sans modification)*

d) Définir les conditions dans lesquelles les dispositions des titres III et IV du livre II et des titres Ier, II et III du livre IV du code du travail sont applicables aux fonctionnaires territoriaux et aux agents non titulaires des offices publics de l'habitat, par dérogation aux dispositions de la loi n° 83-634 du 13 juillet 1983 portant droits et obligations des fonctionnaires et de la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 ;

d) *(Sans modification)*

e) Déterminer les conditions et modalités de la transformation en offices publics de l'habitat des offices publics d'habitations à loyer modéré et des offices publics d'aménagement et de construction de sorte que cette transformation soit réalisée au plus tard deux ans après la publication de l'ordonnance ;

e) Déterminer ...

... au plus tard

trois ans ...
...l'ordonnance ;

f) Abroger les dispositions du code de la construction et de l'habitation et du code des juridictions financières périmées ou rendues sans objet à la suite de la création des offices publics de l'habitat ;

f) *(Sans modification)*

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
	<p>g) Prendre les dispositions permettant aux agents de l'ancien office public d'habitations à loyer modéré interdépartemental de la région parisienne et mentionnés au III de l'article 120 de la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984, en fonctions au jour de la publication de l'ordonnance dans les offices publics d'habitations à loyer modéré et dans les offices publics d'aménagement et de construction, d'être intégrés dans les cadres d'emplois de la fonction publique territoriale.</p> <p>Cette ordonnance devra être prise dans un délai de neuf mois suivant la publication de la présente loi. Un projet de loi de ratification devra être déposé devant le Parlement dans un délai de six mois à compter de la publication de l'ordonnance.</p>	<p>g) <i>(Sans modification)</i></p> <p><i>(Alinéa sans modification)</i></p> <p><i>Article additionnel après l'article 8</i></p> <p><i>Après l'article L. 353-20 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 353-21 ainsi rédigé :</i></p> <p><i>« Art. L. 353-21. - Nonobstant toute disposition contraire, les sociétés d'économie mixte peuvent louer en meublé les logements conventionnés pour étudiants qu'elles gèrent directement.</i></p> <p><i>« Peuvent être exigés en sus le montant des prestations, taxes et fournitures individuelles et tous impôts et taxes perçus à l'occasion des locations en meublé. »</i></p>
<p>Code de la construction et de l'habitation</p>		<p><i>Article additionnel après l'article 8</i></p>

Textes en vigueur

Art. L. 423-10. - Il est interdit aux administrateurs d'organismes d'habitations à loyer modéré, ainsi qu'à toute personne rémunérée par ces organismes, de vendre des immeubles directement ou indirectement auxdits organismes ou à leurs clients, de leur consentir des prêts avec hypothèque, de passer avec ces organismes ou avec leur clients des marchés de travaux ou de fournitures ou d'imposer le choix d'un fournisseur, entrepreneur ou prestataire de service déterminé pour la réalisation d'une de ces opérations prévues au présent livre.

La contravention à ces interdictions est punie d'une amende de 4 500 euros. La peine sera doublée en cas de récidive.

Art. L. 423-11. - Il est interdit aux administrateurs des organismes d'habitations à loyer modéré ainsi qu'à toute personne employée par ces organismes de recevoir, directement ou indirectement et sous quelque forme que ce soit, même en prenant ou en conservant des intérêts dans une entreprise, un avantage quelconque de la part des personnes qui interviennent dans les ventes ou échanges d'immeubles réalisés avec les organismes précités ou avec leurs clients, ainsi que de la part des architectes et des entrepreneurs qui exécutent des travaux pour le compte de ces organismes ou de leurs clients et, d'une façon générale, de la part de tout fournisseur.

La contravention aux interdictions qui précèdent est punie d'une amende de 9 000 euros et d'un emprisonnement de trois ans. La peine est doublée en cas de récidive.

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

I. - Au premier alinéa de l'article L. 423-10 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « autres que les personnes morales » sont insérés après les mots : "administrateurs d'organismes d'habitations à loyer modéré ».

II. - Au premier alinéa de l'article L. 423-11 du même code, les mots : « autres que les personnes morales » sont insérés après les mots : « administrateurs d'organismes d'habitations à loyer modéré ».

Article additionnel après l'article 8

Textes en vigueur

Art. L. 422-2. - Les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré ont pour objet de réaliser, dans les conditions fixées par leurs statuts, principalement en vue de la location, les opérations prévues à l'article L. 411-1. Elles peuvent également gérer les immeubles appartenant à d'autres organismes d'habitations à loyer modéré et les immeubles à usage principal d'habitation appartenant à l'Etat, à une collectivité territoriale ou à un groupement de collectivités territoriales, à une société d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux, à des organismes à but non lucratif, à l'association agréée mentionnée à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 (n° 2001-1275 du 28 décembre 2001) ou aux sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association. Elles peuvent également gérer, en qualité de syndics de copropriété et d'administrateurs de biens, après accord du maire de la commune d'implantation et dans les conditions fixées par l'article L. 442-11, des logements situés dans le périmètre défini pour une opération programmée d'amélioration de l'habitat visée à l'article L. 303-1 ainsi que les logements appartenant à des personnes privées et vacants depuis plus d'un an.

.....

Elles ont également pour objet :

.....

- de réaliser, dans des conditions définies par leurs statuts, pour le compte d'associations ou d'organismes agréés dans le domaine du logement social, des prestations de services pour des opérations ou des actions de nature à favoriser l'insertion sociale des personnes et la mixité urbaine et sociale des villes et des quartiers ;

.....

Texte du projet de loi

—

Propositions de la Commission

—

I. - Après le neuvième alinéa de l'article L. 422-2 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

Textes en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

Art. L. 422-3. - Les sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré ont pour objet :

.....
Elles peuvent également, dans les conditions fixées par leurs statuts, construire, acquérir, aménager, restaurer, agrandir, améliorer et gérer des immeubles en vue de la location et destinés à un usage d'habitation ou à un usage professionnel et d'habitation.
.....

Loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement

« - d'être syndic de copropriétés d'immeubles bâtis, construits ou acquis soit par elle, soit par un autre organisme d'habitations à loyer modéré, une collectivité locale, une société d'économie mixte ou un organisme sans but lucratif, l'association mentionnée à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 précitée ou une des sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association. »

II. - Après le seizième alinéa de l'article L. 422-3 du même code, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Elles peuvent aussi être syndic de copropriétés d'immeubles bâtis, construits ou acquis soit par elles, soit par un autre organisme d'habitations à loyer modéré, une collectivité locale, une société d'économie mixte ou un organisme sans but lucratif, l'association mentionnée à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 précitée ou une des sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association. »

CHAPITRE V

RENFORCER LA MIXITÉ DE L'HABITAT

Textes en vigueur

Art. 3. - Le plan départemental est élaboré et mis en oeuvre par l'Etat et par le département. Ils y associent les communes ou leurs groupements ainsi que les autres personnes morales concernées, notamment les associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées et les associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement, les caisses d'allocations familiales, les caisses de mutualité sociale agricole, les distributeurs d'eau et d'énergie, les opérateurs de services téléphoniques, les bailleurs publics ou privés et les collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction.

Le plan est établi pour une durée minimale de trois ans.

En Ile-de-France, une section de la conférence régionale du logement social prévue à l'article L. 441-1-6 du code de la construction et de l'habitation est chargée d'assurer la coordination des plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées. Elle réunit, sous la présidence du représentant de l'Etat dans la région, le président du conseil régional, les représentants de l'Etat dans les départements et les présidents de conseils généraux.

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

Article additionnel avant l'article 9

La loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement est ainsi modifiée :

I – Dans le dernier alinéa de l'article 3, les mots : « section de la conférence régionale du logement social prévue à l'article L. 441-1-6 » sont remplacés par les mots : « commission du comité régional de l'habitat prévu à l'article L. 364-1 » ;

II - L'article 4 est ainsi modifié :

Textes en vigueur

Art. 4. - Le plan départemental est établi à partir d'une évaluation qualitative et quantitative des besoins. A cet effet, il précise les besoins résultant de l'application de l'article 1er en distinguant les situations des personnes ou des familles dont la difficulté d'accès ou de maintien dans un logement provient de difficultés financières ou du cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale.

Il doit accorder une priorité aux personnes et familles sans aucun logement, menacées d'expulsion sans logement, hébergées ou logées temporairement, dans des taudis, des habitations insalubres, précaires ou de fortune, ainsi qu'à celles qui sont confrontées à un cumul de difficultés.

Le plan désigne les instances locales auxquelles sont confiées l'identification des besoins mentionnés au premier alinéa du présent article et, le cas échéant, la mise en oeuvre de tout ou partie des actions du plan. Ces instances peuvent être les conférences intercommunales instituées par l'article L. 441-1-4 du code de la construction et de l'habitation. La délimitation du périmètre de compétence de ces instances doit tenir compte des structures de coopération intercommunale compétentes en matière d'urbanisme et de logement créées en application des dispositions de la cinquième partie du code général des collectivités territoriales. En Ile-de-France, la section de la conférence régionale mentionnée à l'article 3 est chargée de la délimitation géographique de ces instances locales.

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

1° Dans la première phrase du premier alinéa, le mot : "territorialisée" est ajouté après le mot : "évaluation" et la même phrase est complétée par les mots : "qui tient compte du périmètre des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat" ;

2° Les deuxième et dernière phrases du troisième alinéa sont supprimées ;

3° Le quatrième alinéa est remplacé par deux alinéas ainsi rédigés :

Textes en vigueur

Il fixe, par bassin d'habitat et en tenant compte de la mixité des villes et des quartiers, les objectifs à atteindre pour assurer aux personnes et familles concernées la disposition durable d'un logement, notamment par la centralisation de leurs demandes de logement, la création ou la mobilisation d'une offre supplémentaire de logements, la mise en place d'aides financières et, lorsque les difficultés d'insertion sociale les rendent nécessaires, des mesures d'accompagnement social spécifiques.

Il intègre en tant que de besoin les dispositions du plan pour l'hébergement d'urgence des personnes sans abri prévu à l'article 21 de la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat.

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

« Il fixe, par secteurs géographiques tenant compte des bassins d'habitat, en respectant la mixité des villes et des quartiers, les objectifs à atteindre pour assurer aux personnes et familles visées à l'article 1er la disposition durable d'un logement et définit les mesures y concourant. Il prévoit la mise en place d'un dispositif de suivi des demandes de logement des personnes et familles visées par le plan, la création ou la mobilisation d'une offre supplémentaire de logements conventionnés, la mise en place d'un dispositif de prévention des expulsions locatives, ainsi que les actions d'accompagnement social correspondantes. Il prévoit également le repérage des logements indignes et des locaux impropres à l'habitation, et les actions de résorption correspondantes, ainsi que des logements considérés comme non décents à la suite d'un contrôle des organismes payeurs des aides personnelles au logement. Il précise les modalités selon lesquelles les interventions du fonds de solidarité pour le logement contribuent à la réalisation de ses objectifs et s'articulent avec ses autres actions.

« Aux fins de traitement de l'habitat indigne, le comité responsable du plan met en place un observatoire des logements et locaux d'hébergement visés à l'alinéa ci-dessus. La nature des informations recueillies et les modalités de fonctionnement de cet observatoire sont fixées par décret en Conseil d'Etat pris après avis de la Commission nationale de l'informatique et des libertés. »

4° Le cinquième alinéa est ainsi rédigé :

"Il prend en compte les besoins en logement des personnes et familles hébergées dans des établissements ou services relevant du schéma d'organisation sociale et médico-sociale prévu à l'article L. 312-4 du code de l'action sociale et des familles, et notamment dans ceux mentionnés au 8° du I de l'article L.312-1 du même code".

Textes en vigueur

Le plan départemental est rendu public par le président du conseil général et le représentant de l'Etat dans le département après avis du comité régional de l'habitat et du conseil départemental d'insertion. Un comité responsable du plan, coprésidé par le représentant de l'Etat dans le département et le président du conseil général, est chargé de suivre sa mise en oeuvre.

Le président du conseil général rend compte annuellement au comité responsable du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées du bilan d'activité du fonds de solidarité pour le logement.

Code de la construction et de l'habitation

Art. L. 441 -

Les collectivités territoriales concourent, en fonction de leurs compétences, à la réalisation des objectifs mentionnés aux alinéas précédents, notamment dans le cadre de conférences et chartes intercommunales.

Texte du projet de loi

Article 9

La section première du chapitre I^{er} du titre IV du livre IV du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifiée :

I. - Au troisième alinéa de l'article L. 441, les mots : « notamment dans le cadre de conférences et de chartes intercommunales » sont supprimés.

Propositions de la Commission

5° Dans la première phrase du sixième alinéa, les mots : "ou, dans les départements d'outre mer, du conseil départemental de l'habitat prévu à l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation " sont insérés après les mots : "après avis du comité régional de l'habitat ".

6° Il est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Le comité responsable du plan dispose de tous éléments d'information sur les demandes enregistrées dans le système d'enregistrement départemental prévu à l'article L. 441-2-1 du code de la construction et de l'habitation. Il émet un avis sur les accords prévus aux articles L. 441-1-1 et L. 441-1-2 du même code. ».

Article 9

(Alinéa sans modification)

I. - *(Sans modification)*

Textes en vigueur

—

S'il constate, au terme de l'année écoulée, que les objectifs fixés par le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées ne sont pas respectés, le représentant de l'Etat peut, après mise en demeure restée sans suite pendant trois mois, se substituer au maire ou au président de l'établissement public de coopération intercommunale pour décider directement de la réservation des logements.

.....

Texte du projet de loi

—

II. - L'article L. 441-1-1 est remplacé par les dispositions suivantes :

Propositions de la Commission

—

I bis. - Avant le dernier alinéa de l'article L. 441-1, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« La délégation visée au cinquième alinéa du présent article peut être effectuée, dans les conditions prévues aux deux alinéas précédents, directement au bénéfice des établissements publics de coopération intercommunale qui ont signé un accord collectif intercommunal en application de l'article L. 441-1-1. La convention de délégation prévoit les modalités d'association des communes membres à l'utilisation des droits de réservation sur leur territoire. »

II. - (Alinéa sans modification)

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Art. L. 441-1-1 - Les conditions d'application des règles prévues à l'article L. 441-1, notamment les critères de priorité pour l'attribution des logements et les conditions de leur réservation au profit des personnes prioritaires, ainsi que les modalités de l'information du représentant de l'Etat dans le département, des maires et des conférences intercommunales du logement prévues à l'article L. 441-1-4 sont, pour chaque département, précisées en tenant compte de la mixité des villes et des quartiers ainsi que, le cas échéant, des caractéristiques des diverses parties de celui-ci, par un règlement établi par le représentant de l'Etat dans le département après avis du comité régional de l'habitat.</p>	<p>—</p> <p>« Art. L. 441-1-1. - Après avis du comité responsable du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées, l'établissement public de coopération intercommunale qui a conclu la convention prévue à l'article L. 301-5-1 peut proposer aux organismes disposant d'un patrimoine locatif social dans le ressort territorial de ces établissements de conclure pour trois ans un accord collectif intercommunal. Cet accord définit pour chaque organisme un engagement annuel quantifié d'attribution de logements aux personnes connaissant des difficultés économiques et sociales, notamment aux personnes et familles mentionnées au deuxième alinéa de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 dont les besoins ont été identifiés dans le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées. Il doit respecter la mixité sociale des villes et des quartiers. Il tient compte des capacités d'accueil et des conditions d'occupation des immeubles constituant le patrimoine des différents organismes, par secteur géographique. Il prévoit les moyens d'accompagnement et les dispositions nécessaires à la mise en œuvre et au suivi de ses objectifs. <i>L'accord, après agrément du représentant de l'État dans le département, se substitue, sur le territoire où il s'applique, à l'accord collectif départemental prévu à l'article L. 441-1-2.</i></p>	<p>—</p> <p>« Art. L. 441-1-1. - Après ...</p> <p>... de coopération intercommunale, <i>compétent en matière d'habitat et disposant d'un programme local de l'habitat adopté</i>, peut ...</p> <p>...de ses objectifs.</p>

Textes en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

« Cet accord prévoit la création d'une commission de coordination, présidée par le président de l'établissement public de coopération intercommunale. Cette commission est composée du représentant de l'Etat dans le département, des maires des communes membres de l'établissement public, de représentants des bailleurs sociaux présents sur le territoire de l'établissement public, de représentants du département, de représentants de tout organisme titulaire de droits de réservation et de représentants des associations agréées dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées oeuvrant dans le département. Cette commission a pour mission d'examiner les dossiers des demandeurs de logement social concernés par l'accord collectif intercommunal. Sans se substituer aux décisions des commissions d'attribution prévues à l'article L. 441-2, la commission de coordination émet des avis quant à l'opportunité d'une attribution d'un logement dans le parc social situé sur le territoire de l'établissement public. La commission se dote d'un règlement intérieur qui précise les modalités de son fonctionnement.

« Après agrément du représentant de l'Etat dans le département, l'accord collectif intercommunal se substitue, sur le territoire où il s'applique, à l'accord collectif départemental prévu à l'article L. 441-1-2. »

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Ce règlement tient compte des programmes locaux de l'habitat, communiqués au comité régional de l'habitat, des besoins évalués par le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées prévu à l'article 2 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement, des accords collectifs départementaux prévus à l'article L. 441-1-2 et, le cas échéant, des chartes intercommunales prévues à l'article L. 441-1-5.</p>	<p>—</p> <p>« Lorsqu'au terme d'un délai de six mois suivant la proposition présentée par le président de l'établissement public de coopération intercommunale un organisme refuse de signer l'accord intercommunal, le président de l'établissement public de coopération intercommunale désigne à l'organisme des personnes prioritaires et fixe le délai dans lequel celui-ci est tenu de les loger. Les attributions s'imputent sur ses droits à réservation et, le cas échéant, sur les droits à réservation dont bénéficient l'État ou les communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale, avec l'accord respectivement du représentant de l'État dans le département ou du maire intéressé. Ces attributions sont prononcées en tenant compte de l'état de l'occupation du patrimoine de l'organisme au regard de la nécessaire diversité de la composition sociale de chaque quartier et de chaque commune. Ces dispositions s'appliquent jusqu'à la signature de l'accord intercommunal.</p>	<p>—</p> <p><i>(Alinéa sans modification)</i></p>
<p>En cas d'inobservation par un organisme des règles fixées par le règlement départemental, après épuisement des voies de conciliation et après mise en demeure, le représentant de l'Etat dans le département peut, pour une durée qui ne peut excéder un an, désigner un délégué spécial chargé de prononcer les attributions de logements au nom et pour le compte de l'organisme, dans le respect des règles et des conventions régulièrement signées.</p>	<p>« En cas de manquement de l'organisme aux engagements qu'il a pris dans le cadre de l'accord intercommunal, le président de l'établissement public de coopération intercommunale peut procéder à un nombre d'attributions équivalent au nombre de logements restant à attribuer en priorité aux personnes défavorisées mentionnées dans l'accord, après consultation des maires des communes intéressées. Ces attributions s'imputent dans les conditions mentionnées à l'alinéa précédent.</p>	<p><i>(Alinéa sans modification)</i></p>
	<p>« Si l'organisme fait obstacle aux attributions prononcées par le président de l'établissement public de coopération intercommunale, celui-ci saisit le représentant de l'État dans le département qui met en oeuvre les dispositions de l'article L. 441-1-3 »</p>	<p><i>(Alinéa sans modification)</i></p>

Textes en vigueur

—

Texte du projet de loi

—

III. - L'article L. 441-1-2 est
modifié comme suit :

Propositions de la Commission

—

III. - L'article L. 441-1-2 est *ainsi*
rédigé :

Textes en vigueur

Art. L. 441-1-2 - Des accords nationaux sont conclus entre l'Etat et les organisations nationales représentatives des organismes gestionnaires de logements sociaux dans le respect des principes définis à l'article L. 441.

Dans chaque département, le représentant de l'Etat dans le département conclut, tous les trois ans, après consultation des conférences intercommunales prévues à l'article L. 441-1-4 et du comité régional de l'habitat, un accord collectif avec les organismes disposant d'un patrimoine locatif social dans le département. Cet accord définit pour chaque organisme un engagement annuel quantifié d'attribution de logements aux personnes cumulant des difficultés économiques et sociales et visées dans le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées au sens de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 précitée. Cet engagement doit respecter la mixité sociale des villes et des quartiers. Il tient compte des capacités d'accueil et de l'occupation sociale des différents organismes, par secteur géographique.

Il est précisé et complété par les dispositions des chartes prévues à l'article L. 441-1-5. Il organise les moyens d'accompagnement et les dispositions nécessaires à la mise en oeuvre des objectifs ainsi définis.

Il définit des délais d'attente manifestement anormaux au regard des circonstances locales, au-delà desquels les demandes font l'objet d'un examen prioritaire, ainsi que les conditions de cet examen. A défaut, ces délais sont définis par arrêté du représentant de l'Etat dans le département.

Il tient compte des dispositions des protocoles d'occupation du patrimoine social, en vigueur à la date de publication de la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions, dans les conditions prévues à l'article 62 de cette loi.

Texte du projet de loi

1° Le premier, les troisième, quatrième et cinquième alinéas sont abrogés ;

2° Les mots : « après consultation des conférences intercommunales prévues à l'article L. 441-1-4 et du conseil départemental de l'habitat » sont remplacés par les mots : « après avis du comité responsable du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées ».

3° Le dernier alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée : « L'accord prévoit les moyens d'accompagnement et les dispositions nécessaires à la mise en oeuvre et au suivi des objectifs ainsi définis. »

Propositions de la Commission

« Art. L. 441-1-2. - Dans chaque département, le représentant de l'Etat dans le département conclut, tous les trois ans, après avis du comité responsable du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées, un accord collectif avec les organismes disposant d'un patrimoine locatif social dans le département. Cet accord définit pour chaque organisme un engagement annuel quantifié d'attribution de logements aux personnes connaissant des difficultés économiques et sociales, notamment aux personnes et familles mentionnées à l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 précitée dont les besoins ont été identifiés dans le plan départemental. Il doit respecter la mixité sociale des villes et des quartiers et tient compte des capacités d'accueil et des conditions d'occupation des immeubles constituant le patrimoine des différents organismes, par secteur géographique. Il prévoit les moyens d'accompagnement et les dispositions nécessaires à la mise en oeuvre et au suivi des objectifs ainsi définis. »

3° Supprimé

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Art. L. 441-1-4 - Lorsque la situation du logement le justifie au regard des objectifs de mixité sociale et d'accueil des personnes défavorisées, le représentant de l'Etat dans le département, après consultation de la commission départementale de la coopération intercommunale et du comité régional de l'habitat ainsi que, dans la région d'Ile-de-France, de la conférence régionale mentionnée à l'article L. 441-1-6, délimite des bassins d'habitat qui représentent des territoires cohérents d'intervention en matière de politique de logement et d'urbanisme. Il doit prendre en compte pour cette délimitation les structures de coopération intercommunale compétentes en matière d'urbanisme et de logement créées en application des dispositions de la cinquième partie du code général des collectivités territoriales, les périmètres des programmes locaux de l'habitat institués en application des articles L. 302-1 et suivants du présent code, lorsque ces derniers ont un caractère intercommunal et, le cas échéant, les bassins d'habitat délimités par le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées en application des dispositions de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 précitée ainsi que les conférences intercommunales du logement existantes à la date de publication de la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions.</p>	<p>IV. - L'article L. 441-1-4 est remplacé par les dispositions suivantes :</p> <p>« Art. L. 441-1-4. - Un arrêté du représentant de l'État dans le département détermine, au regard des circonstances locales et après avis du comité responsable du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées, les délais à partir desquels les personnes qui ont déposé une demande de logement locatif social peuvent saisir la commission de médiation prévue à l'article L. 441-2-3. »</p>	<p>IV. – (Alinéa sans modification)</p> <p>« Art. L. 441-1-4. - Après avis du comité responsable du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées, <i>des établissements publics de coopération intercommunal ayant conclu un accord mentionné à l'article L. 441-1-1 et des représentants des bailleurs sociaux dans le département</i>, un arrêté du représentant de l'Etat dans le département détermine, au regard des circonstances locales, les délais L. 441-2-3. »</p>

Textes en vigueur

—

Ceux-ci sont constitués par le territoire de plusieurs communes contiguës dont l'une au moins comprend une ou plusieurs zones urbaines sensibles, définies au 3 de l'article 42 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire, ou a plus de 5 000 habitants et comporte un parc de logements locatifs sociaux, tels que définis au sixième alinéa de l'article L. 2334-17 du code général des collectivités territoriales, représentant plus de 20 % des résidences principales au sens du II de l'article 1411 du code général des impôts. Ils peuvent également être constitués, à la demande de la majorité des maires concernés, par le territoire des communes agglomérées sur lequel existent d'importants déséquilibres de peuplement.

Les communes situées dans un bassin d'habitat ainsi délimité doivent créer une conférence intercommunale du logement dans un délai d'un an à compter de la publication de la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 précitée.

Lorsque le bassin d'habitat regroupe des communes situées dans des départements différents, sa délimitation est faite par les représentants de l'Etat dans les départements concernés, après consultation des commissions départementales de la coopération intercommunale et des comités régionaux de l'habitat. Toutefois, dans la région d'Ile-de-France, la délimitation des bassins d'habitat regroupant des communes situées dans des départements différents relève de la compétence du représentant de l'Etat dans la région après avis des commissions et comités susmentionnés ainsi que de la conférence régionale mentionnée à l'article L. 441-1-6.

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

Textes en vigueur

—

La conférence du logement rassemble, outre les maires des communes, un représentant du ou des conseils généraux concernés et le ou les représentants de l'Etat dans le ou les départements concernés, les représentants des établissements publics de coopération intercommunale concernés et compétents en matière de programme local de l'habitat, les bailleurs sociaux possédant ou gérant des logements dans le bassin d'habitat, les représentants des associations de locataires affiliées à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation, des représentants des associations agréées dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées, désignés par le représentant de l'Etat, et, lorsqu'ils sont titulaires de droits de réservation dans le bassin d'habitat, les organismes collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction.

Elle est présidée par le représentant des maires des communes intéressées désigné par ceux-ci. Toutefois, si la conférence intercommunale du logement ne s'est pas réunie dans le délai d'un an prévu au troisième alinéa, elle est présidée et, au besoin, préalablement créée par le ou les représentants de l'Etat dans le ou les départements concernés.

La conférence intercommunale délibère à la majorité de ses membres. Elle se réunit au moins une fois par an.

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

Textes en vigueur

En région d'Ile-de-France, toute commune comptant un nombre de logements locatifs sociaux tels que définis à l'article L. 302-5 supérieur à 20 % du total des résidences principales peut créer une conférence communale du logement. La conférence, présidée par le maire, rassemble le représentant de l'Etat dans le département, les bailleurs sociaux possédant ou gérant des logements dans la commune, les représentants des associations de locataires affiliées à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation, des représentants des associations agréées dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées, désignés par le représentant de l'Etat dans le département et, lorsqu'ils sont titulaires de droits de réservation dans la commune, les organismes collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction, ainsi qu'un représentant du conseil général. Elle se réunit au moins une fois par an.

Art L. 441-1-5 - L'organisme d'habitations à loyer modéré fixe par département les valeurs du coefficient de dépassement du plafond de ressources en fonction de l'importance de ce dépassement. Il peut également tenir compte dans la fixation de ce coefficient du nombre et de l'âge des personnes vivant au foyer.

Les valeurs maximales de ce coefficient sont fixées par décret en Conseil d'Etat. Elles ne peuvent être inférieures, pour les dépassements du plafond de ressources de 40 % et plus, à celles du coefficient prévu à l'article L. 441-8.

L'organisme fixe un seuil de dépassement du plafond de ressources en deçà duquel le supplément de loyer n'est pas exigible. Ce seuil ne peut ni être inférieur à 20 p. 100 ni excéder 40 p. 100.

Texte du projet de loi

V. - Les articles L. 441-1-5 et L. 441-1-6 sont abrogés.

Propositions de la Commission

V. - *(Sans modification)*

Textes en vigueur

Art. L. 441-1-6 - L'organisme d'habitations à loyer modéré fixe le montant par mètre carré habitable du supplément de loyer de référence en tenant compte de la qualité et de la situation géographique de l'immeuble ou du groupe d'immeubles.

Le montant moyen par mètre carré habitable des suppléments de loyer de référence est au moins égal à celui prévu à l'article L. 441-8. Ce montant minimal s'impose à chaque organisme d'habitations à loyer modéré pour ses logements situés dans une même zone et dans un même département.

Le montant du supplément de loyer de référence ne peut excéder des valeurs maximales définies par décret en Conseil d'Etat.

Art L. 441-2-1 - Les demandes d'attribution de logements sociaux sont faites auprès de services, organismes ou personnes morales dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat. Chaque demande fait l'objet d'un enregistrement départemental unique. Un numéro départemental est obligatoirement communiqué au demandeur par le service, l'organisme ou la personne morale qui a reçu la demande dans le délai maximum d'un mois à compter du dépôt de ladite demande. Lorsque le numéro départemental est communiqué par une personne morale autre qu'un bailleur, l'attestation délivrée au demandeur indique le ou les organismes bailleurs auxquels est transmis le dossier de demande de logement. Les modalités de transmission des dossiers de demande font l'objet d'une convention entre cette personne morale et les bailleurs concernés.

Texte du projet de loi

VI. - *Le premier alinéa de l'article L. 441-2-1 est complété par les dispositions suivantes :*

Propositions de la Commission

VI. - L'article L. 441-2-1 est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :

Textes en vigueur

—

Ce système d'enregistrement, géré conjointement par l'Etat et les bailleurs sociaux disposant de logements locatifs sociaux dans le département, a pour objet de garantir les droits du demandeur et d'assurer l'examen prioritaire des demandes qui n'ont pu être satisfaites dans les délais prévus au quatrième alinéa de l'article L. 441-1-2.

.....

Texte du projet de loi

—

« Sont également communiqués au demandeur le délai mentionné à l'article L. 441-1-4 au-delà duquel il peut saisir la commission de médiation prévue à l'article L. 441-2-3, ainsi que les modalités de cette saisine. »

VII. - L'article L. 441-2-3 est remplacé par les dispositions suivantes :

Propositions de la Commission

—

(Alinéa sans modification)

2° A la fin du deuxième alinéa, les mots : « au quatrième alinéa de l'article L. 441-1-2 » sont remplacés par les mots : « à l'article L. 441-1-4 ».

VII. – *(Alinéa sans modification)*

Textes en vigueur

—

Art. L. 441-2-3 - Dans chaque département est créée auprès du représentant de l'Etat dans le département une commission de médiation composée au plus de quatre représentants des organismes bailleurs, de deux représentants des associations de locataires et de deux représentants des associations agréées dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées, oeuvrant dans le département. Dans tous les cas, le nombre des représentants des bailleurs est égal à celui du total des représentants des associations visées ci-dessus. Cette commission reçoit, sur requête des demandeurs de logements locatifs sociaux répondant aux conditions réglementaires d'accès à ces logements, toutes réclamations relatives à l'absence d'offre de logement dans le délai fixé conformément aux dispositions de l'article L. 441-1-2. La commission de médiation émet un avis qu'elle adresse aux demandeurs, aux organismes bailleurs et aux collectivités locales concernés. Elle peut également en saisir le représentant de l'Etat dans le département. Lorsque le requérant est une personne défavorisée au sens de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 précitée, elle saisit le comité responsable du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées.

Texte du projet de loi

—

« Art. L. 441-2-3. - Dans chaque département est créée, auprès du représentant de l'État dans le département, une commission de médiation présidée par une personnalité qualifiée désignée par le président du tribunal de grande instance, composée de représentants du département, de représentants des organismes bailleurs, de représentants des associations de locataires et de représentants des associations agréées dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées, oeuvrant dans le département.

« Cette commission reçoit toute réclamation relative à l'absence de réponse à une demande de logement répondant aux conditions réglementaires d'accès à un logement locatif social dans le délai fixé en application de l'article L. 441-1-4. Elle reçoit, après requête formulée auprès du bailleur ou des bailleurs en charge de la demande, tous les éléments d'information sur la qualité du demandeur et sur les motifs justifiant l'absence de proposition.

Propositions de la Commission

—

« Art. L. 441-2-3. - Dans ...

...désignée par le *représentant de l'Etat dans le département*, composée de représentants du département, de représentants *des établissements publics de coopération intercommunale visés à l'article L. 441-1-1*, de représentants ...

... département.

(Alinéa sans modification)

Textes en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

« Dès lors que le représentant de l'État dans le département ou, le cas échéant, le délégataire des droits à réservation de ce dernier en vertu de l'article L. 441-1, est saisi du cas d'un demandeur dont la demande est considérée comme prioritaire par la commission de médiation, il peut désigner le demandeur à un organisme disposant de logements correspondant à la demande, en fixant le délai dans lequel celui-ci est tenu de le loger. Ces attributions s'imputent respectivement sur les droits à réservation dont bénéficient le représentant de l'État dans le département ou le délégataire de ces droits.

« Après avis de la commission, le représentant de l'État dans le département peut mettre en demeure un organisme bailleur de loger, dans un délai qu'il détermine, un demandeur hébergé ou logé temporairement dans un établissement ou un logement de transition, ou mal logé et reprenant une activité après une période de chômage de longue durée.

« L'attribution du logement correspondant s'impute sur les droits à réservation du représentant de l'État dans le département.

« En cas de refus de l'organisme d'obtempérer à la mise en demeure, le représentant de l'État dans le département procède à l'attribution d'un logement correspondant aux besoins du demandeur sur ses droits de réservation.

« Dès lors ...

... droits. Si l'organisme fait obstacle à ces attributions, il est fait application des dispositions de l'article L. 441-1-3.

Alinéa supprimé

Alinéa supprimé

Alinéa supprimé

Textes en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

« Lorsque ces droits ont été délégués dans les conditions prévues à l'article L. 441-1, le représentant de l'État demande au délégataire de procéder à la mise en demeure et, le cas échéant, à l'attribution du logement dans un délai qu'il détermine. En cas de refus du délégataire, le représentant de l'État dans le département se substitue à ce dernier.

« Si l'organisme fait obstacle à ces attributions, il est fait application des dispositions de l'article L. 441-1-3.

« Un décret en Conseil d'État fixe les conditions d'application du présent article. »

VIII. L'article L. 441-2-5 du code de la construction et de l'habitation est remplacé par les dispositions suivantes :

Alinéa supprimé

Alinéa supprimé

(Alinéa sans modification)

VIII. *(Sans modification)*

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p>Article L. 441-2-5 - Les bailleurs sociaux rendent compte des conditions de l'attribution des logements selon les dispositions suivantes :</p>	<p>« <i>Art. L. 441-2-5.</i> - Dans des conditions précisées par le décret prévu à l'article L. 441-26, les bailleurs sociaux rendent compte, une fois par an, de l'attribution des logements locatifs sociaux au représentant de l'État dans le département et, pour les parties du parc de logements locatifs sociaux situés dans le ressort de leurs compétences, aux présidents des établissements publics de coopération intercommunale mentionnés à l'article L. 441-1-1 et aux maires des communes intéressées. »</p>	
<p>1° Le règlement départemental prévu à l'article L. 441-1-1 définit les modalités de l'information du représentant de l'Etat dans le département au titre des logements qui lui sont réservés en vertu des conventions mentionnées à l'article L. 441-1 ; les collectivités territoriales et les conférences intercommunales du logement prévues à l'article L. 441-1-4 bénéficient des mêmes informations, pour les conventions qu'elles ont signées ;</p>		
<p>2° Une fois par an, les bailleurs sociaux rendent compte, dans des conditions définies à l'accord collectif départemental mentionné à l'article L. 441-1-2, des résultats atteints au regard des objectifs quantifiés prévus audit accord et aux chartes qui en sont issues ; ce compte rendu est adressé au représentant de l'Etat dans le département et, pour les parties du parc de logements locatifs sociaux qui les concernent, aux maires des communes intéressées ainsi qu'à tous les maires du ou des bassins d'habitat concernés, et aux conférences prévues à l'article L. 441-1-4 ;</p>		

Textes en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

3° Une fois par an, les bailleurs sociaux établissent, dans des conditions fixées par l'accord collectif départemental mentionné à l'article L. 441-1-2, les informations statistiques distinguant notamment :

- a) Les demandes de logements qui leur ont été adressées ou transmises ;
- b) Les logements nouvellement mis en service ou remis en location ;
- c) Les logements restés vacants pendant plus de trois mois ;
- d) Les attributions prononcées ainsi que celles qui ont été proposées mais refusées par les demandeurs.

Ces informations sont communiquées au représentant de l'Etat dans le département et, pour les parties du parc de logements locatifs sociaux qui les concernent, aux maires des communes intéressées et aux conférences intercommunales prévues à l'article L. 441-1-4.

Le règlement départemental prévu à l'article L. 441-1-1 précise les conditions dans lesquelles les bailleurs sociaux non signataires de l'accord collectif départemental communiquent les informations énoncées ci-dessus.

Le représentant de l'Etat dans le département soumet au moins une fois par an au comité régional de l'habitat les principaux résultats des informations recueillies au titre du présent article. Ces résultats peuvent être consultés par toute personne en faisant la demande ;

4° Les maires d'arrondissement des communes de Paris, Marseille et Lyon bénéficient des mêmes informations que le maire de la commune pour les logements situés dans le ou les arrondissements où ils sont territorialement compétents.

Les dispositions du présent article sont applicables aux sociétés civiles immobilières mentionnées à l'article L. 441-2, pour leur parc de logements locatifs sociaux.

Textes en vigueur

Code général des collectivités territoriales

Art. L. 3444-6. - Dans les départements d'outre-mer, le conseil général est saisi pour avis, avant le 31 décembre de chaque année, des orientations générales de la programmation des aides de l'Etat au logement pour l'année suivante.

Ces orientations générales portent sur la répartition des aides par dispositif, d'une part, et la répartition des aides par bassin d'habitat au sens de l'article L. 441-1-4 du code de la construction et de l'habitation, d'autre part.

Le conseil régional peut être saisi pour avis sur ces orientations par le représentant de l'Etat dans le département. Dans le cas où il est saisi, le conseil régional doit rendre son avis au plus tard le 31 décembre de chaque année.

La présidence du conseil départemental de l'habitat est assurée par le président du conseil général.

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

IX. - Au deuxième alinéa de l'article L. 3444-6 du code général des collectivités territoriales, les mots : "au sens de l'article L. 441-1-4 du code de la construction et de l'habitation" sont supprimés.

Textes en vigueur

**Loi n° 98-657 d'orientation
relative à la lutte contre les exclusions**

Art. 62. - Il ne peut être conclu de nouveaux protocoles d'occupation du patrimoine social, tels qu'ils étaient prévus à l'article L. 441-2 du code de la construction et de l'habitation, après la publication de la présente loi. Les protocoles existants à cette date cessent de produire tout effet à compter de l'adoption définitive, dans les conditions prévues à l'article L. 441-1-5 du code de la construction et de l'habitation, d'une charte intercommunale portant sur le même territoire.

Art. 63. - Les chartes communales ou intercommunales mises en place avant la publication de la présente loi, notamment en application de l'article L. 442-2-1 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction issue de l'article 31 de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en oeuvre du pacte de relance pour la ville, cessent de produire tout effet à compter de l'adoption définitive, dans les conditions prévues à l'article L. 441-1-5 du code précité, d'une charte intercommunale portant sur le même territoire.

Texte du projet de loi

Article 10

La section 2 du chapitre I^{er} du titre IV du livre IV du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifiée :

Propositions de la Commission

X. - Les articles 62 et 63 de la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions sont abrogés.

Article 10

(Alinéa sans modification)

Textes en vigueur

Art. L. 441-3 - Les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent exiger des locataires des logements visés au premier alinéa de l'article L. 441-1 le paiement d'un supplément de loyer de solidarité en sus du loyer principal et des charges locatives dès lors qu'au cours du bail les ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer excèdent d'au moins 20 % les plafonds de ressources en vigueur pour l'attribution de ces logements. Ils doivent exiger le paiement d'un tel supplément dès lors qu'au cours du bail le dépassement du plafond de ressources est d'au moins 60 %.

Les ressources sont appréciées selon les modalités applicables en matière d'attribution des logements. Toutefois, les dernières ressources connues de l'ensemble des personnes vivant au foyer sont prises en compte sur demande du locataire qui justifie que ces ressources sont inférieures d'au moins 10 p. 100 à celles de l'année de référence. En outre, il est tenu compte de l'évolution de la composition familiale intervenue dans l'année en cours à la condition qu'elle soit dûment justifiée.

Les plafonds pris en compte sont ceux qui sont applicables à la date à laquelle le supplément de loyer est exigé.

Chaque organisme d'habitations à loyer modéré détermine, selon les conditions fixées ci-après, les modalités de calcul du montant du supplément de loyer de solidarité.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables dans les zones de revitalisation rurale telles que définies par la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire ainsi que dans les quartiers classés en zones urbaines sensibles, définies au 3 de l'article 42 de la même loi.

Texte du projet de loi

I. - À l'article L. 441-3, dans la première phrase du premier alinéa, les mots : « peuvent exiger » sont remplacés par le mot : « perçoivent ». La deuxième phrase du premier alinéa et le quatrième aliéna sont supprimés.

Propositions de la Commission

I. – *(Sans modification)*

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p>Art. L. 441-4 - Ce montant est plafonné lorsque, cumulé avec le montant du loyer principal, il excède 25 p.100 des ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer.</p>	<p>II. - Le second alinéa de l'article L. 441-4 et les articles L. 441-5, L. 441-6 et L. 441-7 du même code sont abrogés.</p>	<p>II. - <i>(Sans modification)</i></p>
<p>Art. L. 441-5 - L'organisme d'habitations à loyer modéré fixe par département les valeurs du coefficient de dépassement du plafond de ressources en fonction de l'importance de ce dépassement. Il peut également tenir compte dans la fixation de ce coefficient du nombre et de l'âge des personnes vivant au foyer. Les valeurs maximales de ce coefficient sont fixées par décret en Conseil d'Etat. Elles ne peuvent être inférieures, pour les dépassements du plafond de ressources de 40 % et plus, à celles du coefficient prévu à l'article L. 441-8.</p>	<p>L'organisme fixe un seuil de dépassement du plafond de ressources en deçà duquel le supplément de loyer n'est pas exigible. Ce seuil ne peut ni être inférieur à 20 p. 100 ni excéder 40 p. 100.</p>	
<p>Art. L. 441-6 - L'organisme d'habitations à loyer modéré fixe le montant par mètre carré habitable du supplément de loyer de référence en tenant compte de la qualité et de la situation géographique de l'immeuble ou du groupe d'immeubles. Le montant moyen par mètre carré habitable des suppléments de loyer de référence est au moins égal à celui prévu à l'article L. 441-8. Ce montant minimal s'impose à chaque organisme d'habitations à loyer modéré pour ses logements situés dans une même zone et dans un même département. Le montant du supplément de loyer de référence ne peut excéder des valeurs maximales définies par décret en Conseil d'Etat.</p>		

Textes en vigueur

Art. L. 441-7 - L'organisme d'habitations à loyer modéré communique la délibération relative au mode de calcul du supplément de loyer au représentant de l'État dans le département du siège de l'organisme et à celui du lieu de situation des logements. A cette délibération sont annexés les éléments permettant le calcul du montant moyen par mètre carré des suppléments de loyer de référence.

Cette délibération devient exécutoire à l'expiration du délai d'un mois à compter de sa communication si, dans ce délai, le représentant de l'Etat dans le département du lieu de situation du logement concerné n'a pas demandé une seconde délibération, notamment eu égard au montant des loyers pratiqués dans le voisinage pour des immeubles ou groupes d'immeubles équivalents et dont les loyers sont fixés en application de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

La demande de seconde délibération est motivée. Elle est communiquée aux membres de l'organe délibérant de l'organisme d'habitations à loyer modéré préalablement à la seconde délibération. La seconde délibération est exécutoire dès que le représentant de l'Etat en a reçu communication.

Art. L. 441-8 - En l'absence de délibération exécutoire, le supplément de loyer appliqué par l'organisme d'habitations à loyer modéré est calculé par lui en fonction :

Texte du projet de loi

III. - L'article L. 441-8 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. L. 441-8. - Le supplément de loyer de solidarité appliqué par l'organisme d'habitations à loyer modéré est calculé par lui en fonction :

Propositions de la Commission

III. - *(Sans modification)*

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>- des valeurs du coefficient de dépassement du plafond de ressources déterminées par décret en Conseil d'Etat ; le seuil de dépassement du plafond de ressources prévu par ledit décret en deçà duquel le supplément de loyer n'est pas exigible est de 40 p. 100 ;</p> <p>- du montant par mètre carré habitable du supplément de loyer de référence fixé par décret en Conseil d'Etat selon les zones géographiques tenant compte notamment de la population des agglomérations.</p>	<p>—</p> <p>« - des valeurs du coefficient de dépassement du plafond de ressources déterminées par décret en Conseil d'État ;</p> <p>« - du montant par mètre carré habitable du supplément de loyer de référence fixé par décret en Conseil d'État selon les zones géographiques tenant compte du marché locatif. »</p> <p>IV. - L'article L. 441-12 est remplacé par les dispositions suivantes :</p>	<p>—</p> <p>IV. – (<i>Alinéa sans modification</i>)</p>
<p>Art L. 441-12 - Les dispositions de la présente section sont applicables de plein droit nonobstant toute convention contraire.</p>	<p>« <i>Art. L. 441-12.</i> - Les dispositions de la présente section sont applicables de plein droit <i>nonobstant toute convention contraire</i>. Toutefois, lorsqu'une convention globale de patrimoine a été signée entre l'État et un organisme en application de l'article L. 445-1 et que le cahier des charges de gestion sociale qu'elle comporte prévoit des conditions particulières pour le paiement d'un supplément de loyer de solidarité, ces stipulations s'appliquent pendant la durée prévue par la convention. »</p>	<p>« Art. L. 441-12. - Les dispositions de la présente section sont applicables de plein droit. Toutefois, lorsqu'une convention globale a été signée entre l'Etat, un organisme <i>et, le cas échéant, un établissement public de coopération intercommunale ou un département</i>, en application de l'article L. 445-1, et que le cahier des charges de gestion sociale qu'elle comporte prévoit des conditions particulières pour le paiement d'un supplément de loyer de solidarité, ces stipulations s'appliquent pendant la durée <i>de</i> la convention.</p> <p>« <i>En outre, une convention signée entre le représentant de l'Etat dans le département, les bailleurs sociaux ainsi que le département ou les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de logement et disposant d'un programme local de l'habitat adopté peut déroger aux valeurs définies dans les décrets visés à l'article L. 441-8. Cette convention peut adapter, pour des secteurs géographiques déterminés, les paramètres de calcul du supplément de loyer de solidarité.</i> »</p>
	<p>V. - Le premier alinéa de l'article L. 441-14 est remplacé par les dispositions suivantes :</p>	<p>V. – (<i>Sans modification</i>)</p>

Textes en vigueur

Art. L. 441-14 - Par dérogation aux articles L. 441-3, L. 441-13, L. 472-1-2 et L. 481-3, les dispositions de la présente section ne sont pas applicables aux logements financés à compter du 5 janvier 1977 au moyen de prêts locatifs aidés par l'Etat accordés par le Crédit foncier de France, aux logements financés au moyen de prêts conventionnés des banques et établissements financiers et, dans les départements d'outre-mer, aux immeubles à loyer moyen.

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

Art. 3. - A titre transitoire, les renseignements visés à l'article L. 441-9 du code de la construction et de l'habitation détenus par les organismes d'habitations à loyer modéré à partir d'enquêtes réalisées au deuxième semestre de 1995 et portant sur les ressources de l'année 1994 peuvent être pris en compte pour le calcul du supplément de loyer de solidarité perçu en 1996.

Art. 4. - Les dispositions de l'article L. 442-1-2 du code de la construction et de l'habitation, dans leur rédaction issue du I ci-dessus, sont applicables aux délibérations relatives aux loyers dont la transmission interviendra à compter du 1er octobre 1996.

Art. 11. - Pour l'application de l'article L. 441-3 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction antérieure à la présente loi, les plafonds de ressources fixés pour l'attribution du logement à loyer modéré sont ceux en vigueur à la date à laquelle le supplément de loyer est exigé. Cette disposition présente un caractère interprétatif.

Art. 13. - Les dispositions de la section 2 du chapitre Ier du titre IV du livre IV du code de la construction et de l'habitation entreront en vigueur à la date qui sera fixée par le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article L. 441-15 du même code et, au plus tard, dans un délai de quatre mois à compter de la

Texte du projet de loi

« Par dérogation aux articles L. 441-3, L. 441-13, L. 472-1-2 et L. 481-3, les dispositions de la présente section ne sont pas applicables aux logements financés au moyen de prêts conventionnés des banques et établissements financiers, appartenant aux bailleurs autres que les organismes d'habitations à loyer modéré et, dans les départements d'outre-mer, aux immeubles à loyer moyen. »

Propositions de la Commission

VI. - Les articles 3, 4, 11 et 13 de la loi n° 96-162 du 4 mars 1996 relative au supplément de loyer de solidarité sont abrogés.

Textes en vigueur

publication de la présente loi.

Toutefois, les dispositions de l'article L. 441-8 relatives à l'absence de délibération exécutoire n'entreront en vigueur qu'à l'expiration du troisième mois suivant la date d'entrée en vigueur prévue au premier alinéa du présent article.

Les dispositions de l'article L. 441-9 sont applicables dès la publication de la présente loi.

Les barèmes établis en application de l'article L. 441-3 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction antérieure à la présente loi cesseront d'avoir effet lorsque la délibération prévue à l'article L. 441-7 du même code sera exécutoire et au plus tard à l'expiration du troisième mois suivant la date d'entrée en vigueur prévue au premier alinéa du présent article.

Code de la construction et de l'habitation

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

CHAPITRE VI

DISPOSITIONS EN FAVEUR DES PLUS DÉFAVORISÉS

Article additionnel avant l'article 11

Textes en vigueur

Art. L. 633-1. - Un logement-foyer, au sens du présent chapitre, est un établissement destiné au logement collectif à titre de résidence principale de personnes dans des immeubles comportant à la fois des locaux privatifs meublés ou non et des espaces collectifs.

Art. - L. 633-4. - Dans chaque établissement mentionné à l'article L. 633-1, il est créé un conseil de concertation.

Il est composé de représentants du gestionnaire ou, le cas échéant, du propriétaire et, en nombre au moins égal, de résidents désignés par le comité de résidents du foyer ou, à défaut de l'existence de ce dernier, de représentants des personnes logées.

Les membres du conseil de concertation peuvent être assistés de toute personne dont la compétence est jugée utile.

Le conseil se réunit à la demande ou du propriétaire, ou du gestionnaire, ou des représentants des personnes logées au moins une fois par an.

Les membres du conseil sont consultés notamment sur l'élaboration et la révision du règlement intérieur, préalablement à la réalisation de travaux, et sur tout projet et organisation, dont la gestion des espaces collectifs, susceptibles d'avoir une incidence sur les conditions de logement et de vie des occupants.

Le conseil doit être mis en place au plus tard dans l'année qui suit la parution de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application des articles L. 633-1 à L. 633-3 et du présent article, notamment la durée du préavis en cas de résiliation du contrat.

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

I - A la fin de l'article L.633-1 du code de la construction et de l'habitation, les mots : "espaces collectifs" sont remplacés par les mots : "locaux communs affectés à la vie collective".

II - L'article L. 633-4 du même code est modifié comme suit :

1° Le deuxième alinéa est ainsi rédigé :

« Il est composé de représentants du gestionnaire et, s'il est distinct du gestionnaire, du propriétaire, et, en nombre au moins égal, de représentants des personnes logées. » ;

2° Le troisième alinéa est supprimé ;

3° Dans le cinquième alinéa, les mots : "espaces collectifs" sont remplacés par les mots : "espaces communs" ;

4° Dans le sixième alinéa, les mots : "de la parution de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée" sont remplacés par les mots : "de la publication de la loi n°...du... portant engagement national pour le logement" ;

5° Le dernier alinéa est supprimé.

Textes en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

Art. L. 633-5. - Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas aux logements meublés soumis au chapitre II du titre III du livre VI du présent code.

Code de la sécurité sociale

III - Après l'article L. 633-4 du même code, il est inséré un article L. 633-4-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 633-4-1. - Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application des articles L. 633-1 à L. 633-4, la durée du préavis en cas de résiliation du contrat et les conditions dans lesquelles une personne logée, dans les termes prévus au premier aliéna de l'article L. 633-2, peut héberger des tiers, ainsi que le nombre minimal de résidents à partir duquel est créé un conseil de concertation et le nombre minimal de résidents à partir duquel les représentants des résidents sont élus. »

IV - L'article L. 633-5 du même code est ainsi rédigé :

« Art. L. 633-5 - Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas :

« - aux logements meublés soumis au chapitre II du titre III du livre VI du présent code ;

« - aux résidences avec services sous le statut de la copropriété régies par la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;

« - aux résidences avec services dont les personnes logées sont titulaires d'un bail d'habitation ;

« - aux établissements inscrits au registre du commerce et des sociétés.

« Les dispositions des articles L. 633-4 et L. 633-4-1 ne s'appliquent pas aux établissements sociaux et médico-sociaux au sens de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles. »

Article additionnel avant l'article 11

Textes en vigueur

Art. L. 542-5-1. - La prise en compte des ressources peut faire l'objet de dispositions spécifiques, lorsque le demandeur est âgé de moins de vingt-cinq ans et qu'il bénéficie d'un contrat de travail autre qu'un contrat à durée indéterminée.

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

I. - Le code de la sécurité sociale est ainsi modifié :

1° L'article L. 542-5-1 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

"L'allocation de logement est versée mensuellement. Les personnes remplissant les conditions de l'aide ne peuvent en être privées. Au cas où l'allocation mensuelle est d'un montant inférieur à un seuil fixé par décret, elle peut être versée par trimestre échu."

2° Après l'article L. 831-4-1, il est inséré un article L. 831-4-2 ainsi rédigé :

"Art. L. 831-4-2. - L'allocation de logement est versée mensuellement. Les personnes remplissant les conditions de l'aide ne peuvent en être privées. Au cas où l'allocation mensuelle est d'un montant inférieur à un seuil fixé par décret, elle peut être versée par trimestre échu."

Textes en vigueur

Code de la construction et de l'habitation

Art. 351-3-1. - I. - L'aide personnalisée au logement est due à partir du premier jour du mois civil suivant celui au cours duquel les conditions d'ouverture du droit sont réunies.

Toutefois, cette aide est due à l'occupant d'un logement-foyer de jeunes travailleurs ou à l'occupant de certains logements-foyers répondant à des conditions fixées par décret à partir du premier jour du premier mois civil pour lequel cet occupant acquitte l'intégralité de la redevance mensuelle prévue par le titre d'occupation, sous réserve que les autres conditions d'ouverture du droit soient réunies à cette date.

De la même façon, les dispositions prévues au premier alinéa ne s'appliquent pas aux personnes dont le logement a fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril lorsque, dans les conditions définies au premier alinéa de l'article L. 521-2, elles reprennent le paiement du loyer ou de toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation de ce logement ou lorsqu'elles sont relogées.

Lorsque les conditions d'ouverture du droit sont réunies antérieurement à la date de la demande, l'aide n'est due que dans la limite des trois mois précédant celui au cours duquel la demande est déposée.

II. - L'aide personnalisée au logement cesse d'être due à partir du premier jour du mois civil au cours duquel les conditions d'ouverture du droit cessent d'être réunies.

Toutefois, cette aide cesse d'être due à l'occupant des logements-foyers mentionnés au I le premier jour du mois civil suivant le dernier mois pour lequel cet occupant acquitte l'intégralité de la redevance mensuelle prévue par le titre d'occupation.

Par dérogation aux deux alinéas

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

II. – L'article L. 351-3-1 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

Textes en vigueur

—
précédents, le droit à l'aide personnalisée au logement est éteint à partir du premier jour du mois civil suivant celui au cours duquel survient le décès du bénéficiaire.

III. - Les changements de nature à modifier les droits à l'aide personnalisée prennent effet et cessent de produire leurs effets selon les règles respectivement définies pour l'ouverture et l'extinction des droits prévus au premier alinéa du I et du II, sauf en cas de décès du conjoint du bénéficiaire ou d'une personne à charge, auquel cas ils prennent effet le premier jour du mois civil suivant le décès.

Toutefois, les dispositions du I et du II ne peuvent avoir pour effet d'interrompre le droit à l'aide personnalisée au logement ou, le cas échéant, aux allocations de logement visées aux articles L. 542-1 et L. 831-1 du code de la sécurité sociale. Les dispositions du premier alinéa du I ne s'appliquent pas aux personnes qui, hébergées par un organisme logeant à titre temporaire des personnes défavorisées et bénéficiant de l'aide prévue à l'article L. 851-1 du code de la sécurité sociale, accèdent à un logement ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement. Dans ce cas, l'aide est due à compter du premier jour du mois civil au cours duquel les conditions d'ouverture du droit sont réunies.

**Code de l'action sociale
et des familles**

Texte du projet de loi

—
Article 11

Propositions de la Commission

—
"L'aide personnalisée au logement est versée mensuellement. Les personnes remplissant les conditions de l'aide ne peuvent en être privées. Au cas où l'allocation mensuelle est d'un montant inférieur à un seuil fixé par décret, elle peut être versée par trimestre échu."

Article 11

Textes en vigueur

Art. L. 115-3 - Dans les conditions fixées par la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement, toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, au regard notamment de son patrimoine, de l'insuffisance de ses ressources ou de ses conditions d'existence, a droit à une aide de la collectivité pour disposer de la fourniture d'eau, d'énergie et de services téléphoniques dans son logement.

En cas de non-paiement des factures, la fourniture d'énergie, d'eau ainsi que d'un service téléphonique restreint est maintenue jusqu'à ce qu'il ait été statué sur la demande d'aide. Le service téléphonique restreint comporte la possibilité, depuis un poste fixe, de recevoir des appels ainsi que de passer des communications locales et vers les numéros gratuits, et d'urgence.

Ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 relative au logement et à la construction

Texte du projet de loi

L'article L. 115-3 du code de l'action sociale et des familles est complété par l'alinéa suivant :

« Du 1^{er} novembre de chaque année au 15 mars de l'année suivante, les distributeurs d'électricité, de gaz et d'eau ne peuvent procéder à l'interruption, pour non paiement des factures, de la fourniture d'électricité, de gaz et d'eau aux personnes ou familles mentionnées au premier alinéa que si les services sociaux compétents, informés au préalable par le distributeur, ne sont pas opposés à la mesure. »

Propositions de la Commission

(Alinéa sans modification)

« Du 1^{er} novembre de chaque année au 15 mars de l'année suivante, les *fournisseurs* d'électricité, de gaz et d'eau ne peuvent procéder à l'interruption, pour non paiement des factures, de la fourniture d'électricité, de gaz et d'eau aux personnes ou familles mentionnées au premier alinéa *bénéficiant ou ayant bénéficié d'une aide du fonds de solidarité pour le logement dans les douze derniers mois.* »

TITRE III

DIVERSES DISPOSITIONS RELATIVES AU LOGEMENT ET À LA COHÉSION SOCIALE

CHAPITRE I

DISPOSITIONS RELATIVES À LA CONSTRUCTION

Textes en vigueur

Art. 19. - I. - Les deuxième et troisième alinéas de l'article L. 1334-5 du code de la santé publique sont abrogés.

II. - L'article L. 1334-6 du même code est remplacé par les dispositions suivantes :

« Le constat mentionné à l'article L. 1334-5 est produit, lors de la vente de tout ou partie de l'immeuble à usage d'habitation construit avant le 1er janvier 1949, dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 à L. 271-6 du code de la construction et de l'habitation. »

III. - La deuxième phrase de l'article L. 1334-7 du même code est supprimée.

Art. 29. -

II. - Les autorisations définitives accordées sur le fondement du même article L. 631-7 avant l'entrée en vigueur de la présente ordonnance et qui ont donné lieu à compensation effective, sont attachées au local et non à la personne.

Code de la sécurité sociale

Art. L. 553-4. -

III. - Lorsque l'organisme payeur a versé une allocation indue et que le bailleur ou le prêteur justifie avoir procédé à la déduction prévue au dernier alinéa du II, le trop-perçu est recouvré, suivant le cas, auprès du locataire ou de l'emprunteur.

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

Article additionnel après l'article 11

I – L'ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 relative au logement et à la construction est ratifiée sous réserve des modifications suivantes :

1° Le III de l'article 19 est ainsi rédigé :

"III. - La deuxième phrase du premier alinéa de l'article L. 1334-7 du même code est supprimée."

2° Au II de l'article 29, les mots : ", à compter de cette entrée en vigueur," sont insérés après les mots : "sont attachés".

II – Au premier alinéa du III de l'article L. 553-4 du code de la sécurité sociale, les mots : ", suivant le cas, auprès du locataire ou de l'emprunteur" sont remplacés par les mots : "auprès de l'allocataire".

Textes en vigueur

Art. L. 834-1. - Le financement de l'allocation de logement relevant du présent titre et des dépenses de gestion qui s'y rapportent est assuré par le fonds national d'aide au logement mentionné à l'article L. 351-6 du code de la construction et de l'habitation.

Pour concourir à ce financement, les employeurs sont assujettis à :

1° Une cotisation assise sur les salaires plafonnés et recouvrée selon les règles applicables en matière de sécurité sociale ;

2° Une contribution calculée par application d'un taux de 0,40 % sur la totalité des salaires et recouvrée suivant les règles applicables en matière de sécurité sociale.

Les employeurs occupant moins de vingt salariés, l'Etat, les collectivités locales, leurs établissements publics administratifs et les employeurs relevant du régime agricole au regard des lois sur la sécurité sociale ne sont pas soumis à la contribution mentionnée au 2°. Les dispositions du cinquième alinéa de l'article L. 620-10 du code du travail s'appliquent au calcul de l'effectif mentionné au présent article.

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

III – L'article L. 834-1 du code de la sécurité sociale est ainsi rédigé :

« Art. L. 834-1. - Le financement de l'allocation de logement relevant du présent titre et des dépenses de gestion qui s'y rapportent est assuré par le fonds national d'aide au logement mentionné à l'article L. 351-6 du code de la construction et de l'habitation.

« Pour concourir à ce financement, les employeurs sont assujettis à :

« 1° Une cotisation assise sur les salaires plafonnés et recouvrée selon les règles applicables en matière de sécurité sociale ;

« 2° Une contribution calculée par application d'un taux de 0,40 % sur la totalité des salaires et recouvrée suivant les règles applicables en matière de sécurité sociale.

« Les employeurs occupant moins de vingt salariés, l'Etat, les collectivités locales, leurs établissements publics administratifs et les employeurs relevant du régime agricole au regard des lois sur la sécurité sociale ne sont pas soumis à la contribution mentionnée au 2°. Les dispositions du cinquième alinéa de l'article L. 620-10 du code du travail s'appliquent au calcul de l'effectif mentionné au présent article. »

Textes en vigueur

Art. L. 835-2. - La créance du bénéficiaire de l'allocation de logement est incessible et insaisissable.

L'allocation de logement est versée à l'allocataire, sauf dans les cas suivants où elle est versée soit au prêteur lorsque l'allocataire est propriétaire, soit au bailleur du logement lorsque l'allocataire est locataire :

1° L'allocataire est locataire d'un logement compris dans un patrimoine d'au moins dix logements, dont le propriétaire ou le gestionnaire est un organisme d'habitations à loyer modéré, une société d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux ou l'un des organismes suivants : l'Entreprise minière et chimique et les sociétés à participation majoritaire de l'Entreprise minière et chimique, les sociétés à participation majoritaire des Charbonnages de France et l'établissement public du gestion immobilière du Nord - Pas-de-Calais et les sociétés à participation majoritaire de cet établissement ;

.....
Lorsque l'organisme payeur a versé une allocation indue et que le bailleur ou le prêteur justifie avoir procédé à la déduction prévue à l'alinéa précédent, le trop-perçu est recouvré auprès, suivant le cas, du locataire ou de l'emprunteur.

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

IV – L'article L. 835-2 du code de la sécurité sociale est ainsi modifié :

1° A la fin du troisième alinéa (1°), les mots : « du gestion » sont remplacés par les mots : « de gestion » ;

2° A la fin du dernier alinéa, les mots : « , suivant le cas, du locataire ou de l'emprunteur » sont remplacés par les mots : « de l'allocataire ».

Textes en vigueur

Code de la construction et de l'habitation

Art. L. 321-10. - La convention et leurs avenants sont publiés au bureau des hypothèques ou inscrits au livre foncier.

Art. L. 133-5. - Lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de termites sont identifiés, un arrêté préfectoral, pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux, délimite les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme.

En cas de démolition totale ou partielle d'un bâtiment situé dans ces zones, les bois et matériaux contaminés sont incinérés sur place ou traités avant tout transport si leur destruction par incinération sur place est impossible. La personne qui a procédé à ces opérations en fait la déclaration en mairie.

Art. L. 134-6. - En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz naturel réalisée depuis plus de quinze ans, un état de cette installation en vue d'évaluer les risques pouvant compromettre la sécurité des personnes est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 à L. 271-6.

Art. L. 271-3. - Les dispositions du présent chapitre ne sont pas applicables aux ventes par adjudication réalisées en la forme authentique.

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

V – A l'article L. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, le mot : « leurs » est remplacé par le mot : « ses ».

VI – Au premier alinéa de l'article L. 133-5 du même code, le mot : "intéressés" est inséré après les mots : "conseils municipaux".

VII – A l'article L. 134-6 du même code, les mots : « gaz naturel » sont remplacés par le mot : "gaz".

VIII - Il est créé au chapitre unique du titre VII du livre deuxième du même code une section 1 intitulée : "Dispositions générales" comprenant les articles L. 271-1 à L. 271-3 et une section 2 intitulée : "Dossier de diagnostic technique" comprenant les articles L. 271-4 à L. 271-6.

IX - A l'article L. 271-3 du même code, les mots : "du présent chapitre" sont remplacés par les mots : "de la présente section".

Textes en vigueur

Art. L. 271-4. - I. - En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, un dossier de diagnostic technique, fourni par le vendeur, est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En cas de vente publique, le dossier de diagnostic technique est annexé au cahier des charges.

.....
4° L'état de l'installation intérieure de gaz naturel prévu à l'article L. 134-6 du présent code ;

Code de la santé publique

Art. L. 1334-6 - Le constat mentionné à l'article L. 1334-5 est produit, lors de la vente de tout ou partie de l'immeuble à usage d'habitation construit avant le 1er janvier 1949, dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 à L. 271-6 du code de la construction et de l'habitation.

Code de la construction et de l'habitation

Art. L. 631-7 -

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

X – Au sixième alinéa (4°) de l'article L. 271-4 du même code, les mots : « gaz naturel » sont remplacés par le mot : « gaz ».

XI – A l'article L. 1334-6 du code de la santé publique, les mots : "de l'immeuble" sont remplacés par les mots : "d'un immeuble".

XII – L'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° La dernière phrase du troisième alinéa est ainsi rédigée :

Textes en vigueur

Pour l'application du présent chapitre, un local est réputé à usage d'habitation s'il était affecté à cet usage au 1er janvier 1970. Cette affectation peut être établie par tout mode de preuve. Les locaux construits postérieurement au 1er janvier 1970 sont réputés avoir l'usage pour lequel la construction a été autorisée.

Toutefois, lorsqu'une autorisation administrative subordonnée à une compensation a été accordée après la date de référence pour changer l'usage d'un local mentionné à l'alinéa précédent, le local autorisé à changer d'usage et le local ayant servi de compensation sont réputés avoir l'usage résultant de l'autorisation.

Sont nuls de plein droit tous accords ou conventions conclus en violation du présent article.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux locaux appartenant à une personne publique, affectés à un autre usage que l'habitation à la date de leur cession et dont le produit de la cession donne lieu au versement d'une recette non fiscale au profit du budget de l'Etat. Elles demeurent inapplicables aux locaux qui auront fait l'objet d'une telle cession.

Art. L. 651-2 - Toute personne qui enfreint les dispositions de l'article L. 631-7 ou qui ne se conforme pas aux conditions ou obligations imposées en application dudit article est condamnée à une amende civile de 22 500 euros.

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

« Les locaux construits ou qui ont fait l'objet de travaux ayant eu pour conséquence d'en changer la destination, postérieurement au 1er janvier 1970, sont réputés avoir l'usage pour lequel la construction ou les travaux ont été autorisés. »

2° Au quatrième alinéa, les mots : « la date de référence » sont remplacés par les mots : « le 1er janvier 1970 ».

3° Le dernier alinéa est supprimé.

XIII – Le premier alinéa de l'article L. 651-2 du même code est ainsi rédigé :

« Toute personne qui enfreint les dispositions de l'article L. 631-7 ou qui ne se conforme pas aux conditions ou obligations imposées en application de cet article est condamnée à une amende de 25.000 euros. Le juge ordonne le retour à l'habitation des locaux transformés sans autorisation et à l'expiration du délai accordé prononce une astreinte pouvant aller jusqu'à 1.000 euros par jour et par mètre carré utile des locaux irrégulièrement transformés. »

Textes en vigueur

—

Art. L 651-3 - Quiconque a, pour l'une quelconque des déclarations prévues aux titres Ier (chapitre II), II (chapitre Ier), III et IV du présent livre, à l'exclusion des articles L. 612-1, L. 631-1 à L. 631-6, L. 641-12 et L. 641-14, ou par les textes pris pour leur application, sciemment fait de fausses déclarations, quiconque a, à l'aide de manoeuvres frauduleuses, dissimulé ou tenté de dissimuler les locaux soumis à déclaration, est passible d'un emprisonnement d'un an et d'une amende de 6 000 euros ou de l'une de ces deux peines seulement.

En cas de récidive, l'amende est portée de 12 000 euros. Le tribunal correctionnel prononce, en outre, la résiliation du bail et l'expulsion des locataires irrégulièrement installés.

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

—

XIV – Aux premier et deuxième alinéas de l'article L. 651-3 du même code, les sommes : "6.000 €" et "12.000 €" sont remplacés respectivement par les sommes : "8 000 à 80.000 €" et "120.000 à 160.000 €".

Textes en vigueur

**Loi n° 99-471 du 8 juin 1999
tendant à protéger les acquéreurs et
propriétaires d'immeubles contre les
termites et autres insectes xylophages**

Art. 2 - Dès qu'il a connaissance de la présence de termites dans un immeuble bâti ou non bâti, l'occupant de l'immeuble contaminé en fait la déclaration en mairie. A défaut d'occupant, cette déclaration incombe au propriétaire. La déclaration incombe au syndicat des copropriétaires en ce qui concerne les parties communes des immeubles soumis aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Art. 3 - Lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de termites sont identifiés, un arrêté préfectoral, pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux intéressés, délimite les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme.

En cas de démolition totale ou partielle d'un bâtiment situé dans ces zones, les bois et matériaux contaminés par les termites sont incinérés sur place ou traités avant tout transport si leur destruction par incinération sur place est impossible. La personne qui a procédé à ces opérations en fait la déclaration en mairie.

Art. 4 - Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions dans lesquelles sont faites les déclarations prévues aux articles 2 et 3 ainsi que les sanctions dont sont passibles les personnes physiques ou morales qui n'ont pas satisfait à l'obligation de déclaration ou à l'obligation d'incinération ou de traitement des bois et matériaux contaminés. Il fixe en outre les mesures de publicité de l'arrêté préfectoral prévu à l'article 3.

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

XV – Les articles 2, 3, 4, 8 et 9 de la loi n° 99-471 du 8 juin 1999 tendant à protéger les acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites et autres insectes xylophages sont abrogés.

Textes en vigueur

—

Art. 8 - En cas de vente d'un immeuble bâti situé dans une zone délimitée en application de l'article 3, la clause d'exonération de garantie pour vice caché prévue à l'article 1643 du code civil, si le vice caché est constitué par la présence de termites, ne peut être stipulée qu'à la condition qu'un état parasitaire du bâtiment soit annexé à l'acte authentique constatant la réalisation de la vente. L'état parasitaire doit avoir été établi depuis moins de trois mois à la date de l'acte authentique.

Un décret en Conseil d'Etat fixe le contenu de l'état parasitaire.

Art. 9 - Les fonctions d'expertise ou de diagnostic sont exclusives de toute autre activité de traitement préventif, curatif ou d'entretien de lutte contre les termites.

Texte du projet de loi

—

Propositions de la Commission

—

Textes en vigueur

Code général des impôts

Art. 1384 C -

II. - Sont exonérés de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant une durée de quinze ans les logements détenus, directement ou indirectement par le biais d'une filiale à participation majoritaire, par l'Etablissement public de gestion immobilière du Nord - Pas-de-Calais créé par l'article 191 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains lorsque ces logements sont améliorés au moyen d'une aide financière de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat et qu'ils font l'objet d'une convention avec l'Etat fixant les conditions de leur occupation et le niveau de ressources auquel est soumise leur attribution dans des conditions définies par décret. L'exonération de quinze ans est applicable à compter de l'année qui suit celle de l'achèvement des travaux d'amélioration pour les logements dont lesdits travaux sont achevés depuis le 1er juillet 2004. La durée de l'exonération est portée à vingt-cinq ans lorsque la décision de subvention intervient entre le 1er juillet 2004 et le 31 décembre 2009.

Pour bénéficier de l'exonération, le propriétaire doit satisfaire aux obligations déclaratives prévues au I pour les immeubles mentionnés au 4° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation. La déclaration doit préciser la date de décision et de versement de subvention par l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat ainsi que la date d'achèvement des travaux d'amélioration.

Code de la construction et de l'habitation

Livre II
Titre IV

Dispositions communes diverses

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

XVI – Dans la première phrase du premier alinéa du II de l'article 1384 C du code général des impôts, les mots : « une convention avec l'Etat » sont remplacés par les mots : « une convention avec cette Agence ».

Article additionnel après l'article 11

I. - L'intitulé du titre VI du livre II du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé : « Ventes d'immeubles à construire ou à rénover ».

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
Chapitre unique		<p><i>II. - Le chapitre unique du titre VI du livre II du même code est ainsi rédigé :</i></p> <p><i>"Chapitre Ier</i> <i>"Ventes d'immeubles à construire ».</i></p> <p><i>III. - Le titre VI du livre II du même code est complété par un chapitre ainsi rédigé :</i></p> <p><i>« Chapitre II</i> <i>« Ventes d'immeubles à rénover</i></p> <p><i>« Art. L. 262-1. - La vente d'immeuble à rénover est celle par laquelle le vendeur d'un immeuble bâti ou d'une partie d'immeuble bâti, à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, transfère immédiatement ses droits à l'acquéreur et, dans un délai déterminé par le contrat, réalise, à fait réaliser ou procure des travaux et exige le versement de sommes d'argent ou de dépôt de fonds avant l'achèvement des travaux.</i></p> <p><i>« Les travaux d'agrandissement ou de restructuration complète de l'immeuble, assimilables à une reconstruction, sont exclus de ce contrat et relèvent des seules dispositions des articles L. 261-1 et suivants.</i></p> <p><i>« Le contrat mentionné au premier alinéa est soumis aux dispositions relatives à la vente d'immeubles existants, et notamment à celles du titre VI du livre III du code civil, sous réserve de l'application des articles L. 262-2 à L. 262-10.</i></p>

Textes en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

« Art. L. 262-2. - Le vendeur d'un immeuble à rénover demeure maître d'ouvrage jusqu'à la réception des travaux.

« La réception des travaux est effectuée pour l'ensemble des travaux à une date unique qui constitue le point de départ des garanties mentionnées à l'alinéa suivant.

« Le vendeur est tenu, pour les travaux mentionnés au premier alinéa de l'article L. 262-1, par les garanties prévues par les articles L. 111-13, L. 111-15 et L. 111-16, dès lors que les travaux entrent dans le champ d'application de ces textes.

« Art L. 262-3. - Le vendeur convoque le syndic représentant le syndicat des copropriétaires et tous les acquéreurs en vue de constater, par écrit, l'achèvement des travaux. Cet acte vaut livraison des travaux. La livraison des travaux constitue le point de départ des délais mentionnés à l'alinéa suivant.

« Le syndic ou l'acquéreur doit dénoncer au vendeur les vices ou les défauts de conformité apparents affectant les travaux mentionnés au premier alinéa de l'article L. 262-1 dans un délai d'un mois après leur livraison. L'action en réparation des vices ou des défauts de conformité ainsi dénoncés doit être intentée par le syndic ou l'acquéreur dans le délai d'un an après la livraison.

« Art. L. 262-4. - Tout contrat mentionné au premier alinéa de l'article L. 262-1 doit, à peine de nullité, être conclu par acte authentique.

« Ce contrat précise :

« a) La description, les caractéristiques de l'immeuble ou de la partie d'immeuble vendu et en particulier la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction du lot en application de l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;

« b) La description des travaux à réaliser sur les parties communes et sur les parties privatives ;

« c) Le prix ;

Textes en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

« d) *Le délai de réalisation des travaux ;*

« e) *La justification de la garantie d'achèvement des travaux fournie par le vendeur ;*

« f) *Les justifications des assurances de responsabilité et de dommages concernant les travaux lorsque ceux-ci relèvent des articles L. 111-15 et L. 111-16 du présent code, en application des articles L. 241-1 et L. 242-1 du code des assurances.*

« *Le contrat doit, en outre, comporter en annexes, ou par référence à des documents déposés chez un notaire, les indications utiles relatives à la consistance et aux caractéristiques techniques des travaux.*

« *Le règlement de copropriété est communiqué à chaque acquéreur préalablement à la signature du contrat. En tout état de cause, il est remis à chaque acquéreur lors de la signature du contrat.*

« *En cas d'inobservation de ces dispositions, la nullité du contrat ne peut être invoquée que par l'acquéreur et avant l'achèvement des travaux.*

« *Art. L. 262-5. - La cession par l'acquéreur des droits qu'il tient d'une vente d'immeubles à rénover substitue de plein droit le cessionnaire dans les obligations de l'acquéreur envers le vendeur.*

« *Si la vente a été assortie d'un mandat, celui-ci se poursuit entre le vendeur et le cessionnaire.*

« *Ces dispositions s'appliquent à toute mutation entre vifs, volontaire ou forcée, ou à cause de mort.*

« *Art L. 262-6. - La garantie d'achèvement des travaux est constituée par une caution solidaire donnée par un établissement de crédit ou par une entreprise d'assurance agréée à cet effet. Elle cesse à la livraison des travaux.*

« *Art. L. 262-7. - L'acquéreur doit payer la totalité du prix du bien lors de la signature du contrat de vente. Un montant représentant 20 % du prix*

Textes en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

est consigné sur un compte spécial ouvert auprès d'un établissement de crédit. Ces fonds sont déposés en garantie des travaux à réaliser. Ils sont indisponibles, incessibles et insaisissables jusqu'à la livraison des travaux.

« Art. L. 262-8. - Toute promesse de vente d'un bien immobilier soumis aux dispositions du premier alinéa de l'article L. 262-1 doit comporter, à peine de nullité, les indications essentielles relatives à ses caractéristiques, au descriptif et au délai d'exécution des travaux, à son prix ainsi que l'engagement du vendeur de produire, lors de la signature de l'acte authentique de vente, la garantie d'achèvement des travaux et la justification des assurances, prévues au e et au f de l'article L. 262-4.

« Art. L. 262-9. - Les dispositions du présent chapitre sont d'ordre public.

« Art. L. 262-10. - Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application du présent chapitre. »

Textes en vigueur

Code général des impôts

Art. 1384 A. - I. Les constructions neuves affectées à l'habitation principale et financées à concurrence de plus de 50 % au moyen des prêts aidés par l'Etat, prévus aux articles L. 301-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, sont exonérées de la taxe foncière sur les propriétés bâties pendant une durée de quinze ans à compter de l'année qui suit celle de leur achèvement.

L'exonération s'applique aux constructions de logements neufs à usage locatif et affectés à l'habitation principale, mentionnés aux 3° et 5° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation lorsqu'ils sont financés à concurrence de plus de 50 % au moyen d'un prêt prévu à l'article R. 331-1 du même code, et qu'ils bénéficient des dispositions des 2, 3 ou 5 du I de l'article 278 sexies. Pour les constructions visées au 5 de l'article 278 sexies, le taux de 50 % est ramené à 30 %. En Guadeloupe, en Guyane, à la Martinique et à La Réunion, l'exonération s'applique aux constructions de logements neufs à usage locatif et affectés à l'habitation principale lorsqu'elles sont financées à concurrence de plus de 50 % au moyen d'un prêt prévu à l'article R. 372-1 du code de la construction et de l'habitation. Pour les constructions financées dans les conditions prévues aux articles R. 331-14 à R. 331-16 ou aux articles R. 372-9 à R. 372-12 du code de la construction et de l'habitation, la condition de financement s'apprécie en tenant compte des subventions versées par l'Etat, L'Agence nationale pour la rénovation urbaine, les collectivités territoriales et les établissements publics de coopération intercommunale ainsi que des prêts consentis au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction.

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

Article additionnel après l'article 11

Dans la dernière phrase du deuxième alinéa du I de l'article 1384 A du code général des impôts, les mots : « ainsi que des prêts consentis au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction » sont remplacés par les mots : « ainsi que des subventions ou prêts consentis au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction ».

Textes en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

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

Art 35 -

IV. - Les dispositions du présent article entrent en vigueur à compter du 1er juillet 2006. Elles sont applicables aux contrats en cours à compter de cette date. La valeur de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice mesurant le coût de la construction à la date de référence de ces contrats est remplacée par la valeur de l'indice de référence des loyers à cette même date de référence.

CHAPITRE II

*DISPOSITIONS RELATIVES AUX
RAPPORTS BAILLEURS-
LOCATAIRES*

Article additionnel après l'article 11

Au IV de l'article 35 de la loi n° 2005-841 du 26 juillet 2005 relative au développement des services à la personne et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale, la date : "1er juillet 2006" est remplacée par la date : "1er mars 2006".

Textes en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 26 décembre 1986

Art. 23 - Les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles sur justification en contrepartie :

3° De la contribution annuelle représentative du droit de bail et des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

La liste de ces charges est fixée par décret en Conseil d'Etat.

Les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation au moins annuelle. Les

Article additionnel après après l'article 11

Après l'article L. 411-11 du code rural, il est inséré un article L. 411-11-1 ainsi rédigé :

"Art. L. 411-11-1. - A l'issue d'un délai de dix ans à compter de la date de publication de la loi n° du portant engagement national pour le logement, le loyer des bâtiments d'habitation visé au deuxième alinéa de l'article L. 411-11 est fixé dans les conditions prévues par les articles 17 à 19 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. Au cours de cette période, le loyer augmente chaque année, au minimum, d'un dixième de la différence entre le loyer payé antérieurement à la publication de la loi n°... du... précitée et un nouveau niveau de loyer théorique, fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage au cours des trois dernières années pour des logements comparables."

Article additionnel après l'article 11

I. - La loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 26 décembre 1986 est ainsi modifié :

1° L'article 23 est ainsi modifié

:

a) Au quatrième alinéa (3°), les mots : « de la contribution annuelle représentative du droit de bail et » sont supprimés.

b) Le cinquième alinéa est complété par la phrase suivante : « Il peut y être dérogé par accords collectifs locaux portant sur l'amélioration de la

Textes en vigueur

demandes de provisions sont justifiées par la communication de résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation et, lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété ou lorsque le bailleur est une personne morale, par le budget prévisionnel.

Un mois avant cette régularisation, le bailleur en communique au locataire le décompte par nature de charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre les locataires. Durant un mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues à la disposition des locataires.

Art. 40 - I. - Les dispositions des articles 8, 10 à 12, 15 à 19, du premier alinéa de l'article 20, du premier alinéa de l'article 22, des cinq premiers alinéas de l'article 23 ne sont pas applicables aux logements appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré et ne faisant pas l'objet d'une convention passée en application de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation. Les dispositions de l'article 14 sont applicables à la condition que le bénéficiaire du transfert du contrat remplisse les conditions d'attribution dudit logement.

Toutefois, les dispositions des deuxième et troisième alinéas du paragraphe I de l'article 15 leur sont applicables lorsque le congé émane du locataire.

.....
III. - Les dispositions des articles 8, 10 à 12, 15, du paragraphe e de l'article 17 et du premier alinéa de l'article 22 ne sont pas applicables aux logements régis par une convention conclue en application de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation.

.....
En outre, les dispositions de l'article 16, des paragraphes a, b, c et d de l'article 17, des articles 18 et 19, du premier alinéa de l'article 20 et des cinq premiers alinéas de l'article 23 ne sont pas applicables aux logements régis par une convention conclue en application

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

sécurité ou la prise en compte du développement durable conclus conformément à l'article 42 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière ».

2° L'article 40 est ainsi modifié

:

a) Au premier alinéa du I, les mots : « , des cinq premiers alinéas de l'article 23 » sont supprimés ;

b) Au dernier alinéa du III, les termes « et des cinq premiers alinéas de l'article 23 » sont supprimés ;

Textes en vigueur

de l'article L. 353-14 du code de la construction et de l'habitation.

IV. - Les dispositions des cinq premiers alinéas de l'article 23 ne sont pas applicables aux logements dont les conditions sont réglementées en contrepartie de primes ou prêts spéciaux à la construction consentis par le Crédit foncier de France ou la Caisse centrale de coopération économique.

V. - Les dispositions de l'article 10, de l'article 15 à l'exception des deuxième, troisième et quatrième alinéas du paragraphe I et des paragraphes b et c de l'article 17 ne sont pas applicables aux logements donnés en location à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales.

VI. - Les loyers fixés en application de l'article 17 ou négociés en application des articles 41 ter et 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée ne peuvent ni excéder, pour les logements ayant fait l'objet de conventions passées en application de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation, les loyers plafonds applicables à ces logements, ni déroger, pour les logements ayant fait l'objet de primes ou de prêts spéciaux à la construction du Crédit foncier de France ou de la Caisse centrale de coopération économique, aux règles applicables à ces logements.

Les accords conclus en application des articles 41 ter et 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée ne peuvent conduire à déroger, pour les logements dont le loyer est fixé en application du chapitre III de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée, aux règles de fixation de ce loyer ni, pour les logements gérés par les organismes d'habitations à loyer modéré, aux règles de fixation et d'évolution des loyers prévues à l'article L. 442-1 du code de la construction et de l'habitation.

VII. - A compter du 1er janvier 1997, les dispositions des articles 17 à 20 ne sont pas applicables aux loge-

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

c) Le IV est supprimé.

Textes en vigueur

ments auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L. 472-1-3 du code de la construction et de l'habitation.

Les dispositions des a, b, c et d de l'article 17, des articles 18, 19 et du premier alinéa de l'article 20 ne sont pas applicables aux sociétés d'économie mixte pour les logements régis par un cahier des charges en application du chapitre V du titre IV du code de la construction et de l'habitation.

Code de la construction et de l'habitation

Art. L. 353-15 -

A compter du 13 novembre 1982 et notwithstanding toute disposition ou stipulation contraire, les charges récupérables sont exigibles dans les conditions prévues à l'article L. 442-3.

Art. L. 442-3 - A compter du 13 novembre 1982 et notwithstanding toute disposition ou stipulation contraire, dans les immeubles appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré, les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles en contrepartie :

- des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée ;
- des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée, qui ne sont pas la conséquence d'une erreur de conception ou d'un vice de réalisation ;

- de la contribution annuelle représentative du droit de bail et des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

La liste de ces charges est fixée par décret en Conseil d'Etat.

Loi n°48-1360 du 1er septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

II. - Le dernier alinéa de l'article L. 353-15 du code de la construction et de l'habitation et l'article L. 442-3 du même code sont abrogés.

Article additionnel après l'article 11

La loi n°48-1360 du 1er septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou

Textes en vigueur

Art. 5 - I. - Le bénéfice du maintien dans les lieux pour les locaux visés à l'article premier appartient, en cas d'abandon de domicile ou de décès du locataire ou de l'occupant de bonne foi, au conjoint, et lorsqu'ils vivaient effectivement avec lui depuis plus d'un an, aux ascendants, aux personnes handicapées visées au 2° de l'article 27 ainsi que, jusqu'à leur majorité, aux enfants mineurs.

II. - Nonobstant les dispositions du I ci-dessus, le maintien dans les lieux reste acquis aux personnes qui en bénéficiaient antérieurement à la publication de la présente loi.

En cas d'instance en divorce ou en séparation de corps, la juridiction saisie attribuée à l'un des époux l'éventuel droit au maintien dans les lieux en considération des intérêts sociaux ou familiaux en cause. Si l'époux qui en est bénéficiaire n'est pas celui au nom duquel étaient délivrées les quittances, notification de la décision devra être faite au bailleur dans le délai de trois mois de son prononcé par lettre recommandée avec avis de réception. La juridiction prévue au chapitre V reste compétente sur toute contestation du bailleur quant à l'application des conditions exigées par la présente loi.

Toutefois, le bénéfice du maintien dans les lieux ne s'appliquera pas

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

à usage professionnel et instituant des allocations de logement est ainsi modifiée :

1° L'article 5 est ainsi modifié :

a) Au I, les mots : « du locataire ou » sont supprimés.

b) Après le I, sont insérés deux paragraphes ainsi rédigés :

"II. - Nonobstant les dispositions de l'article 1742 du code civil, même en l'absence de délivrance d'un congé au locataire, le contrat de location est résilié de plein droit par le décès du locataire. Le contrat de bail est également résilié de plein droit en cas d'abandon de domicile par le locataire, même en l'absence de délivrance d'un congé.

"Toutefois, le bénéfice du maintien dans les lieux appartient aux personnes visées au I du présent article.

"III. - En cas de demandes multiples, le juge se prononce en fonction des intérêts en présence.

c) Le II devient un IV.

Textes en vigueur

aux locaux à usage exclusivement professionnel, à moins que l'une des personnes visées aux alinéas précédents ne continue à y exercer la profession à laquelle ces locaux étaient affectés.

Art. 9 bis - Dans les communes visées à l'article 10, 7°, la résiliation peut être également demandée dans les mêmes formes par le bailleur en cas de décès du locataire et de non-occupation effective du local, dans les trois mois du décès, par les héritiers ou les ayants droit.

En cas de carence de ceux-ci, le bailleur peut, à l'expiration du délai d'un mois à compter du jour de la réception de la lettre recommandée, demander à la juridiction compétente en application du chapitre V l'autorisation de faire ouvrir les portes, de faire procéder à un inventaire par ministère d'huissier et à l'enlèvement des meubles. Ceux-ci sont entreposés dans un garde-meubles aux frais de la succession.

Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

Art. 49 - Dans les cinq ans suivant la promulgation de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, l'assemblée générale décide, à la majorité prévue à l'article 24, les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives depuis son établissement. La publication de ces modifications du règlement de copropriété sera effectuée au droit fixe.

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

2° L'article 9 bis est abrogé.

CHAPITRE III

AUTRES DISPOSITIONS

Article additionnel après l'article 11

I - Dans la première phrase de l'article 49 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, les mots : "cinq ans" sont remplacés par les mots : "huit ans".

Textes en vigueur

—

Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains

Art. 75 -

III. - Les dispositions des articles 14-1 et 14-2 insérés dans la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée entre en vigueur le 1er janvier 2002.

Les dispositions de l'article 14-3 inséré dans la même loi et les dispositions du II entrent en vigueur le 1er janvier 2006.

.....

Texte du projet de loi

—

Propositions de la Commission

—

II - Dans le second alinéa du III de l'article 75 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, la date : "1er janvier 2006." est remplacée par les dispositions suivantes : "1er janvier 2007. Les comptes du syndicat sont tenus conformément aux règles prévues par le décret mentionné à l'article 14-3 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée à partir du premier exercice comptable commençant à compter du 1er janvier 2007."