

TABLEAU COMPARATIF

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
	Projet de loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion	Projet de loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion
	CHAPITRE I ^{ER}	CHAPITRE I ^{ER}
	DISPOSITIONS RELATIVES A LA MOBILISATION DES ACTEURS	DISPOSITIONS RELATIVES A LA MOBILISATION DES ACTEURS
Code général des impôts	Article premier	Article premier
<p>Art. 1388 bis . - I. - La base d'imposition à la taxe foncière sur les propriétés bâties des logements à usage locatif mentionnés à l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation, appartenant à l'un des organismes cités à l'article L. 411-2 du même code ou à une société d'économie mixte et ayant bénéficié d'une exonération prévue aux articles 1384, 1384 A, au II bis de l'article 1385 ou acquis avant le 1er janvier 1998 en vue de leur location avec le concours financier de l'Etat en application du 3° de l'article L. 351 2 du code de la construction et de l'habitation, fait l'objet d'un abattement de 30 % lorsque ces logements sont situés en zones urbaines sensibles mentionnées au 3 de l'article 42 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire.</p>	<p>I. - Aux articles L. 441-12, L. 445-1 et L. 445-2 et L. 445-3 du code de la construction et de l'habitation ainsi qu'à l'article 1388 bis du code général des impôts, les mots : « convention globale de patrimoine » et « convention globale » sont remplacés par les mots : « convention d'utilité sociale ».</p>	<p>I. - <u>Dans l'intitulé du chapitre V du titre IV du livre IV</u>, aux articles L. 441-12, L. 445-1 à L. 445-3 et L. 445-7 du code de la construction et de l'habitation et au II bis de l'article 1388 bis du code général des impôts, (le reste sans changement)</p>
<p>II. - L'abattement prévu au I est réservé aux logements faisant l'objet d'une convention passée entre le propriétaire et le représentant de l'Etat dans le département, relative à l'entretien et à la gestion du parc, ayant pour but d'améliorer la qualité du service rendu aux locataires.</p>		

Textes en vigueur

Cet abattement s'applique au titre des impositions établies de 2001 à 2007 et à compter du 1er janvier de l'année suivant celle de la signature de la convention. Il est également applicable aux impositions établies au titre des années 2008 et 2009 lorsqu'une convention a été conclue ou renouvelée en 2007.

II bis. - Ouvrent également droit à l'abattement prévu au I les logements faisant l'objet d'une convention globale de patrimoine définie à l'article L. 445-1 du code de la construction et de l'habitation passée entre le propriétaire et l'Etat.

Cet abattement s'applique aux impositions établies au titre des années 2006 à 2013 et à compter du 1er janvier de l'année suivant celle de la signature de la convention.

.....

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

I bis. - Après l'article L. 411-8 du code de la construction et de l'habitation, il est ajouté un article L. 411-9 ainsi rédigé :

« Art. L. 411-9. - Les organismes d'habitations à loyer modéré élaborent un plan stratégique de patrimoine qui définit leur stratégie pour adapter leur offre de logements à la demande sur les différents secteurs géographiques où ils disposent d'un patrimoine, en tenant compte des orientations fixées par les programmes locaux de l'habitat. Le plan comprend une analyse du parc de logements existants selon sa qualité, son attractivité et son positionnement sur les marchés locaux de l'habitat. Il définit l'évolution à moyen et long terme des différentes composantes de ce parc, ainsi que les choix d'investissement et de gestion qui en résultent. Il prévoit les perspectives de développement du patrimoine de l'organisme. »

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p style="text-align: center;">—</p> <p style="text-align: center;">Code de la construction et de l'habitation</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p style="text-align: center;">II. - L'article L. 445-1 du même code est ainsi modifié :</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p style="text-align: center;">II. - Alinéa sans modification</p>
<p>Art. L. 441-12. - La convention globale de patrimoine conclue en application de l'article L. 445-1 peut déroger aux dispositions de la présente section, le cas échéant dans le respect du programme local de l'habitat lorsque celui-ci prévoit des dispositions relatives au supplément de loyer de solidarité.</p>	<p>1° La première phrase est remplacée par la phrase suivante :</p>	<p>1° Les <u>premier et deuxième alinéas</u> sont ainsi rédigés :</p>
<p>Art. L. 445-1. - Les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent conclure avec l'Etat, sur la base de leur plan stratégique de patrimoine, en tenant compte des programmes locaux de l'habitat, une convention globale de patrimoine d'une durée de six ans.</p>	<p>« Avant le 31 décembre 2010, les organismes d'habitations à loyer modéré concluent avec l'État, sur la base de leur plan stratégique de patrimoine et en tenant compte des programmes locaux de l'habitat, une convention d'utilité sociale d'une durée de six ans renouvelable. » ;</p>	<p>« Avant le 31 décembre 2010, les organismes d'habitations à loyer modéré concluent avec l'Etat, sur la base du plan stratégique de patrimoine <u>mentionné à l'article L. 411-9</u> et en tenant compte des programmes locaux de l'habitat, une convention d'utilité sociale d'une durée de six ans renouvelable.</p>
<p>Les établissements publics de coopération intercommunale et les départements ayant conclu avec l'Etat la convention mentionnée aux articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2 sont obligatoirement consultés sur les dispositions de la convention globale relatives aux immeubles situés dans leur périmètre. Ils peuvent être signataires de la convention globale de patrimoine.</p>	<p><u>« Les établissements publics de coopération intercommunale dotés d'un programme local de l'habitat et les départements sont associés, selon des modalités définies par décret en Conseil d'Etat, à l'élaboration des dispositions des conventions d'utilité sociale, relatives aux immeubles situés sur leur territoire. Ils peuvent être signataires des conventions d'utilité sociale conclues par les organismes disposant d'un patrimoine sur leur territoire. »</u></p>	
<p>La convention globale comporte :</p>		

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>- le classement des immeubles ou ensembles immobiliers ; ce classement est établi en fonction du service rendu aux locataires, après concertation avec les locataires dans des conditions fixées dans le plan de concertation locative prévu à l'article 44 bis de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière ;</p> <p>- l'énoncé de la politique patrimoniale et d'investissement de l'organisme, comprenant notamment un plan de mise en vente à leurs locataires des logements à usage locatif détenus par l'organisme et les orientations retenues pour le réinvestissement des fonds provenant de la vente ;</p> <p>- les engagements pris par l'organisme sur la qualité du service rendu aux locataires ;</p> <p>- un cahier des charges de gestion sociale de l'organisme.</p>	<p>—</p> <p>2° Il est complété par trois alinéas ainsi rédigés :</p> <p>« La convention d'utilité sociale comporte des indicateurs permettant de mesurer si les objectifs fixés pour chaque aspect de la politique de l'organisme mentionné au présent article ont été atteints. Ces indicateurs sont définis par décret en Conseil d'État.</p>	<p>—</p> <p>2° Alinéa sans modification</p> <p>Alinéa sans modification</p>

Textes en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

« Si un organisme d'habitations à loyer modéré n'a pas adressé un projet de convention d'utilité sociale au représentant de l'État du département de son siège avant le 30 juin 2010, le ministre chargé du logement peut lui retirer une ou plusieurs des compétences mentionnées aux articles L. 421-1 à L. 421-4, L. 422-2 et L. 422-3, pendant une durée qui ne peut excéder cinq ans. Le ministre chargé du logement peut en outre, pour la même durée, majorer la cotisation due par cet organisme en vertu des dispositions de l'article L. 452-4, dans une proportion qui ne peut excéder le quintuple du montant initialement dû.

Alinéa sans modification

Textes en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

« Si au cours de la période conventionnelle de six ans, il apparaît que l'organisme signataire a, de son fait, manqué à ses engagements, une pénalité financière peut être prononcée à son encontre par le ministre chargé du logement. Cette pénalité, proportionnée à l'écart constaté entre les objectifs définis par la convention et le degré de leur réalisation, ne peut excéder 100 € par logement sur lequel l'organisme détient un droit réel, augmenté du montant de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties dont il a, le cas échéant, bénéficié pour une fraction de son patrimoine au cours du dernier exercice connu. La pénalité est recouvrée au bénéfice de la Caisse de garantie du logement locatif social, dans les conditions prévues à l'avant-dernier alinéa de l'article L. 452-5.

Si, au cours de la durée de la convention, le représentant de l'Etat dans le département ou, le cas échéant, dans la région constate que l'organisme signataire de la convention n'a pas respecté ses engagements, il le met en demeure de présenter ses observations et, le cas échéant, de faire des propositions permettant de remédier aux manquements constatés dans un délai d'un mois.

Si cet examen de la situation de l'organisme démontre que celui-ci a manqué, de son fait, à ses engagements, le représentant de l'Etat propose au ministre chargé du logement de prononcer une pénalité à son encontre.

Le montant de cette pénalité, proportionné à l'écart constaté entre les objectifs définis par la convention et leur degré de réalisation ainsi qu'à la gravité des manquements, ne peut excéder 100 euros par logement sur lequel l'organisme détient un droit réel, augmenté du montant de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties dont il a, le cas échéant, bénéficié pour une fraction de son patrimoine au cours du dernier exercice connu.

La pénalité est recouvrée au bénéfice de la Caisse de garantie du logement locatif social, dans les conditions prévues à l'avant-dernier alinéa de l'article L. 452-5.

III. - L'article L. 445-2 du même code est ainsi modifié :

1° Dans la première phrase du premier alinéa, les mots : « ainsi qu' » sont remplacés par les mots : « , qui tiennent compte des engagements fixés par les accords mentionnés aux articles L. 441-1-1 et L. 441-1-2, ainsi que celles relatives » ;

Art. L. 445-2. - Le cahier des charges de gestion sociale mentionné à l'article L. 445-1 récapitule les obligations de l'organisme relatives aux conditions d'occupation et de peuplement des logements ainsi qu'à la détermination des loyers. Il porte sur l'ensemble des logements pour lesquels l'organisme détient un droit réel.

Le cahier des charges est révisé tous les six ans.

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p>Il fixe notamment, par immeuble ou ensemble immobilier :</p>	<p>III. - Le sixième alinéa de l'article L. 445-2 du même code est ainsi complété :</p>	<p><u>2° Dans la seconde phrase du dernier alinéa, les mots : « douzième année » sont remplacés par les mots : « sixième année ».</u></p>
<p>- les plafonds de ressources applicables pour l'attribution des logements ;</p>	<p>« Les dispositions du présent alinéa ne sont toutefois pas obligatoires pour les organismes qui procèdent à l'établissement de leur première convention d'utilité sociale. »</p>	
<p>- les conditions dans lesquelles l'organisme peut exiger des locataires le paiement d'un supplément de loyer de solidarité, et ses modalités de calcul ;</p>		
<p>- le montant maximal total des loyers, rapporté à la surface utile ou à la surface corrigée totale, exprimé en euros par mètre carré et par mois. Il tient compte du classement des immeubles ou groupes d'immeubles mentionné à l'article L. 445-1.</p>		
<p>Les engagements du cahier des charges se substituent à ceux prévus par la réglementation en vigueur à la date de son établissement.</p>		
<p>Les engagements qui sont de même nature que ceux figurant dans les conventions conclues au titre de l'article L. 351-2 et en vigueur à la date de signature de la convention globale mentionnée à l'article L. 445-1 se substituent de plein droit à ceux-ci ainsi qu'à l'engagement d'occupation sociale inscrit dans ces conventions pour la durée de celles-ci. Pour les conventions conclues au titre de l'article L. 351-2, postérieurement à la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales, la substitution intervient au terme de la douzième année de leur application.</p>		

Textes en vigueur

Art. L. 445-3. - Les plafonds de ressources prévus par le cahier des charges mentionné à l'article L. 445-2 sont, pour chaque immeuble ou ensemble immobilier, ceux inscrits dans les conventions visées à l'article L. 351-2 ou résultant de la réglementation en vigueur. Lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale ou un département a conclu avec l'Etat la convention définie aux articles L. 301-5-1 ou L. 301-5-2 lui donnant compétence pour attribuer les aides de l'Etat en faveur de la réalisation et de la réhabilitation de logements locatifs sociaux, les plafonds de ressources sont ceux prévus le cas échéant par cette convention pour le secteur géographique où est situé l'immeuble. Il peut toutefois, pour la durée de la convention globale de patrimoine mentionnée à l'article L. 445-1, être dérogé à ces plafonds dans des conditions fixées par décret.

Art. L. 445-4. - Le montant maximal de la masse des loyers de l'ensemble des immeubles de l'organisme résultant du cahier des charges mentionné à l'article L. 445-2 ne peut excéder le montant maximal résultant, à la date d'établissement de ce même cahier des charges, des conventions visées à l'article L. 351-2 ou résultant de la réglementation en vigueur. Il peut être augmenté, pendant la durée de la convention et en vue d'assurer l'équilibre financier d'opérations d'amélioration modifiant le classement des immeubles, dans des conditions prévues par le cahier des charges. Celui-ci peut prévoir si nécessaire, lors de son établissement ou au moment du renouvellement de la convention, un montant maximal plus élevé que celui résultant des dispositions précédentes, à la demande d'un organisme et en vue de préserver ses équilibres financiers, après avis de la Caisse de garantie du logement locatif social.

Texte du projet de loi

IV. - L'article L. 445-4 du même code est complété par l'alinéa suivant :

Propositions de la Commission

IV. - Alinéa sans modification

Textes en vigueur

—

Le montant maximal de la masse des loyers prévu au précédent alinéa est actualisé au 1er juillet de chaque année conformément au mode de calcul défini au d de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

L'organisme fixe le loyer maximal applicable à chaque logement en tenant compte notamment de sa taille et de sa situation dans l'immeuble ou l'ensemble immobilier.

L'organisme fixe librement les loyers applicables aux bénéficiaires des baux ou engagements en cours dans la limite des loyers maximaux. Toutefois, aucune augmentation de loyer ne doit entraîner, d'une année par rapport à l'année précédente, une hausse qui excède de plus de 5 % le montant maximal prévu en application du d de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, sauf accord des associations représentatives de locataires ou des locataires dans les conditions fixées par l'article 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière.

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

Textes en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

« La convention d'utilité sociale peut prévoir, à titre expérimental, pour sa durée un dispositif permettant de moduler les loyers en fonction des revenus des locataires nonobstant les plafonds de loyers fixés par ~~la convention conclue~~ en application de l'article L. 351-2. Ces loyers ne peuvent excéder une part des ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer. Le minimum et le maximum de cette part, ainsi que les conditions de détermination des ressources des personnes vivant au foyer sont déterminés par décret en Conseil d'État. ~~Dans l'année qui suit la fin des expérimentations engagées, un rapport d'évaluation établi par le Gouvernement sera remis au Parlement.~~ »

« La convention d'utilité sociale peut prévoir, à titre expérimental, pour sa durée un dispositif permettant de moduler les loyers en fonction des revenus des locataires nonobstant les plafonds de loyers fixés par les conventions conclues en application de l'article L. 351-2 ou résultant de la réglementation en vigueur. Ces loyers ne peuvent excéder une part des ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer. Le minimum et le maximum de cette part, ainsi que les conditions de détermination des ressources des personnes vivant au foyer sont déterminés par décret en Conseil d'État. »

V. - La seconde phrase du second alinéa du II de l'article 1388 bis du code général des impôts est complétée par les mots : « ainsi qu'aux impositions établies au titre de l'année 2010 lorsqu'une convention a été conclue ou renouvelée en 2009 ».

VI. - 1° La perte résultant, pour les collectivités territoriales concernées, de l'application en 2010 de l'abattement de 30 % de la base d'imposition à la taxe foncière sur les propriétés bâties prévue au II de l'article 1388 bis du code général des impôts est compensée à due concurrence par une majoration de la dotation globale de fonctionnement.

2° La perte de recette pour l'Etat résultant du 1° est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus par les articles 575 et 575 A du code général des impôts.

Textes en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

Article 2

I. - Le chapitre III du titre II du livre IV du code de la construction et de l'habitation est complété par un article L. 423-14 ainsi rédigé :

« Art. L. 423-14. - Les organismes d'habitations à loyer modéré sont soumis à un prélèvement sur leurs ressources financières ~~lorsqu'~~ au cours des deux derniers exercices comptables, leurs investissements annuels moyens, sont restés inférieurs à une fraction de leur potentiel financier annuel moyen, ~~calculé sur la même période~~. Cette fraction ne peut être supérieure à la moitié du potentiel annuel moyen des deux derniers exercices. Le prélèvement ~~des ressources~~ est calculé, selon un taux progressif, sur le potentiel financier annuel moyen des deux derniers exercices sans pouvoir excéder le tiers de celui-ci. Il est recouvré selon les procédures, sûretés, garanties et sanctions ~~applicables en matière de taxes sur le chiffre d'affaires~~.

« ~~Il n'y a pas de~~ prélèvement si le produit ~~de celui-ci~~ est inférieur à 10 000 € ou si, à la date ~~du~~ prélèvement, l'organisme bénéficie des mesures de prévention ou de redressement de la Caisse de garantie du logement locatif social mentionnées à l'article L. 452-1.

« ~~Les organismes soumis à ce~~ prélèvement versent avant le 30 juin de chaque année le montant des sommes dont ils sont redevables à la Caisse de garantie du logement locatif social.

Article 2

I. - **Alinéa sans modification**

« Art. L. 423-14. - Les organismes d'habitations à loyer modéré qui disposent d'un patrimoine locatif sont soumis à un prélèvement sur leurs ressources financières si, au cours des deux derniers exercices comptables, leurs investissements annuels moyens sont restés inférieurs à une fraction de leur potentiel financier annuel moyen. Un décret en Conseil d'Etat fixe le niveau de cette fraction qui ne peut être supérieure à la moitié du potentiel annuel moyen des deux derniers exercices.

« Le prélèvement est calculé, selon un taux progressif, sur le potentiel financier annuel moyen des deux derniers exercices sans pouvoir excéder le tiers de celui-ci.

« Les organismes soumis au prélèvement versent chaque année avant le 30 juin le montant des sommes dont ils sont redevables à la Caisse de garantie du logement locatif social. Le prélèvement est recouvré selon les mêmes procédures et sous les mêmes sanctions, garanties, sûretés et privilèges que la taxe sur la valeur ajoutée.

« Le prélèvement n'est pas effectué si son produit est inférieur à 10 000 euros ou si, à la date où il devient exigible, l'organisme bénéficie des mesures de prévention ou de redressement de la Caisse de garantie du logement locatif social mentionnées à l'article L. 452-1.

Alinéa supprimé

Textes en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

Art. L. 452-1. - La Caisse de garantie du logement locatif social est un établissement public national à caractère administratif. Elle gère un fonds de garantie de prêts au logement social. Elle est substituée de plein droit dans les droits et obligations de la Caisse de garantie du logement social visée à l'article L. 431-1, à compter du 1er janvier 2001.

« Les organismes qui ne communiquent pas les informations nécessaires à l'application des présentes dispositions acquittent une pénalité de 300 € par logement locatif dont ils sont propriétaires ; ce montant est doublé en cas de récidive. »

II. - Après le premier alinéa de l'article L. 452-1 du même code, il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Elle gère un fonds constitué des prélèvements prévus à l'article L. 423-14 et destiné à aider les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte à financer des opérations de construction et d'amélioration de leur parc de logements locatifs sociaux, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État. »

Art. L. 452-3. - Les ressources de la Caisse de garantie du logement locatif social sont constituées par :

a) Des dotations en capital ou autres concours apportés par l'Etat ou la Caisse des dépôts et consignations ;

« Sur sa demande, la Caisse de garantie du logement locatif social obtient des organismes les informations nécessaires à l'application du présent article. Les organismes qui ne communiquent pas ces informations sont redevables d'une pénalité dont le montant est fixé à 300 euros par logement locatif dont ils sont propriétaires. Ce montant est doublé en cas de récidive. Cette pénalité est recouvrée au bénéfice de la Caisse de garantie du logement locatif social dans les conditions prévues à l'avant-dernier alinéa de l'article L. 452-5.

« Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article et définit la liste des investissements annuels mentionnés au premier alinéa. »

II. - Après l'article L. 452-1 du même code, il est inséré un article L. 452-1-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 452-1-1. - La Caisse de garantie du logement locatif social gère un fonds dont les ressources proviennent des prélèvements effectués en application de l'article L. 423-14. Dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, ce fonds attribue des concours financiers aux organismes d'habitations à loyer modéré et aux sociétés d'économie mixte pour la réalisation de leurs opérations de construction et d'amélioration de leur parc de logements locatifs sociaux. »

III. - L'article L. 452-3 du même code est complété par un g ainsi rédigé :

Textes en vigueur —	Texte du projet de loi —	Propositions de la Commission —
<p>b) Des rémunérations perçues en contrepartie des garanties accordées au titre du fonds de garantie mentionné à l'article L. 452-1 ;</p> <p>c) Des cotisations et majorations versées en application des articles L. 452-4, L. 452-4-1 et L. 452-5 ;</p> <p>d) Des dons et legs ;</p> <p>e) Des produits de placements et des remboursements de prêts, ainsi que des reversements des concours financiers visés à l'article L. 452-1 ;</p> <p>f) Du produit des emprunts qu'elle contracte avec l'autorisation du ministre chargé des finances.</p>	<p>« g) Du produit des pénalités recouvrées en application des articles L. 423-14 et L. 445-1. »</p>	<p>« g) Du produit des pénalités <u>et prélèvements</u> recouvrés en application des articles L. 423-14 et L. 445-1. »</p>
<p>Art. L. 481-1-1 . - Les sociétés d'économie mixte versent à la Caisse de garantie du logement locatif social la cotisation prévue à l'article L. 452-4. Les dispositions des articles L. 452-5 à L. 452-7 leur sont applicables.</p>	<p>IV. - Le premier alinéa de l'article L. 481-1-1 du même code est ainsi complété :</p> <p>« Elles sont soumises au prélèvement prévu à l'article L. 423-14. »</p>	<p>IV. - Sans modification</p>
<p>.....</p>	<p>V. - Un décret en Conseil d'État fixe les conditions d'application du présent article et définit, notamment, les investissements annuels moyens mentionnés à l'article L. 423-14 du code de la construction et de l'habitation.</p>	<p>V. - Sans modification</p>
	<p>Article 3</p> <p>I. - Le chapitre III du titre I^{er} du livre troisième du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :</p> <p>1° Les articles L. 313-1 à L. 313-3 sont ainsi rédigés :</p>	<p>Article 3</p> <p>I. - Alinéa sans modification</p> <p>1° - Alinéa sans modification</p>

Textes en vigueur

Art. L. 313-1. - Les employeurs, occupant au minimum vingt salariés, à l'exception de l'Etat, des collectivités locales et de leurs établissements publics administratifs, assujettis à la taxe sur les salaires prévue à l'article 231 du code général des impôts, autres que ceux qui appartiennent à des professions relevant du régime agricole au regard des lois sur la sécurité sociale pour lesquelles des règles spéciales ont été édictées en application du a du 3 dudit article 231, doivent consacrer des sommes représentant 0,45 % au moins du montant, entendu au sens des règles prévues aux chapitres Ier et II du titre IV du livre II du code de la sécurité sociale, des rémunérations versées par eux au cours de l'exercice écoulé au financement :

a) De construction, d'acquisition ou de démolition de logements, d'aménagement ou de remise en état de logements anciens, d'acquisition et d'aménagement de terrains destinés exclusivement à la construction de logements sociaux ;

b) De prise en charge temporaire, en cas de difficultés exceptionnelles des emprunteurs, d'une partie des remboursements de prêts immobiliers destinés à l'accession sociale à la propriété ;

c) D'aides directes à des personnes physiques pour le changement de logement ou le maintien dans celui-ci et l'accès au logement locatif, de garanties de loyer et charges apportées aux bailleurs ;

d) De dépenses d'accompagnement social dans le domaine du logement ;

e) D'aides à des organismes agréés d'information du public sur le logement.

Texte du projet de loi

« Art. L. 313-1. - Les employeurs occupant au minimum vingt salariés, à l'exception de l'État, des collectivités territoriales et de leurs établissements publics administratifs, assujettis à la taxe sur les salaires prévue à l'article 231 du code général des impôts, autres que ceux qui appartiennent à des professions relevant du régime agricole au regard des lois sur la sécurité sociale pour lesquelles des règles spéciales ont été édictées en application du a du 3 dudit article 231, doivent consacrer des sommes représentant 0,45 % au moins du montant, entendu au sens des règles prévues aux chapitres Ier et II du titre IV du livre II du code de la sécurité sociale, des rémunérations versées par eux au cours de l'exercice écoulé au financement d'actions dans le domaine du logement, en particulier du logement des salariés, ~~et de la politique de la ville.~~

« Le versement mentionné au précédent alinéa ~~doit être effectué au profit~~ d'un organisme agréé par le ministre chargé du logement aux fins de collecter la participation des employeurs à l'effort de construction, ~~dans des~~ conditions fixées par décret en Conseil d'État.

Propositions de la Commission

« Art. L. 313-1. - Les employeurs occupant au minimum vingt salariés, à l'exception de l'État, des collectivités territoriales et de leurs établissements publics administratifs, assujettis à la taxe sur les salaires prévue à l'article 231 du code général des impôts, autres que ceux qui appartiennent à des professions relevant du régime agricole au regard des lois sur la sécurité sociale pour lesquelles des règles spéciales ont été édictées en application du a du 3 dudit article 231, doivent consacrer des sommes représentant 0,45 % au moins du montant, entendu au sens des règles prévues aux chapitres Ier et II du titre IV du livre II du code de la sécurité sociale, des rémunérations versées par eux au cours de l'exercice écoulé au financement d'actions dans le domaine du logement, en particulier du logement des salariés.

« L'obligation mentionnée au premier alinéa prend la forme d'un versement à un organisme agréé par le ministre chargé du logement aux fins de collecter la participation des employeurs à l'effort de construction. Les conditions de cet agrément sont définies par décret en Conseil d'Etat.

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p>f) De subventions à l'Agence nationale pour la rénovation urbaine.</p> <p>g) De compensations versées aux entreprises d'assurance de dommages qui proposent la souscription de contrats d'assurance contre le risque de loyers impayés respectant un cahier des charges social établi par l'Union d'économie sociale du logement et approuvé par décret.</p> <p>Ces dispositions sont applicables aux établissements publics ayant un caractère industriel ou commercial, ainsi qu'aux organismes de l'Etat, des collectivités locales et de leurs établissements publics ayant le même caractère.</p> <p>Les employeurs qui, au moyen de leurs ressources propres, ont investi au cours d'un exercice une somme supérieure à celle prévue au premier alinéa peuvent reporter l'excédent sur les exercices postérieurs.</p> <p>Une fraction de la somme à investir doit, dans la limite d'un neuvième, être réservée par priorité aux logements des travailleurs immigrés et de leurs familles.</p> <p>Les modalités d'application du présent article sont fixées par décret en Conseil d'Etat.</p>	<p>« Toutefois, un employeur peut se libérer de ses obligations en investissant directement en faveur du logement de ses salariés, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.</p> <p>« Ces dispositions sont applicables aux établissements publics ayant un caractère industriel ou commercial, ainsi qu'aux organismes de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs établissements publics ayant le même caractère.</p>	<p>« Un employeur peut se libérer de cette obligation en investissant directement en faveur du logement de ses salariés, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.</p> <p>« <u>Les employeurs qui, au moyen de leurs ressources propres, ont investi au cours d'un exercice une somme supérieure à celle prévue au premier alinéa peuvent reporter l'excédent sur les exercices postérieurs.</u></p> <p>« <u>Le présent article est applicable aux établissements publics industriels et commerciaux ainsi qu'aux organismes à caractère industriel et commercial</u> de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements.</p>

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p>Les employeurs qui, en raison de l'accroissement de leur effectif atteignent ou dépassent l'effectif de vingt salariés, sont dispensés pendant trois ans du paiement de la cotisation relative à la participation. Le montant de leur participation est réduit de 75 p. 100, 50 p. 100 et 25 p. 100, respectivement chacune des trois années suivant la dernière année de dispense. Les employeurs ayant dépassé l'effectif de vingt salariés avant le 1er septembre 2005 et qui, en 2005, bénéficient d'une dispense ou d'une réduction du montant de leur participation continuent à bénéficier de cette dispense ou de cette réduction dans les conditions antérieures.</p>		<p><u>« L'article L. 1111-2 du code du travail s'applique au calcul de l'effectif mentionné au premier alinéa. »</u></p>
<p>Les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables lorsque l'accroissement de l'effectif résulte de la reprise ou de l'absorption d'une entreprise ayant employé vingt salariés ou plus au cours de l'une des trois années précédentes.</p>	<p>« Art. L. 313-2. - Les employeurs qui, en raison de l'accroissement de leur effectif, atteignent ou dépassent l'effectif de vingt salariés, sont dispensés pendant trois ans du paiement de la cotisation relative à la participation. Le montant de leur participation est réduit respectivement de 75 %, 50 % et 25 %, les première, deuxième et troisième années suivant la dernière année de dispense. Les employeurs ayant dépassé l'effectif de vingt salariés avant le 1^{er} septembre 2005 et qui, en 2005, bénéficiaient d'une dispense ou d'une réduction du montant de leur participation continuent à bénéficier de cette dispense ou de cette réduction dans les conditions antérieures.</p>	<p>« Art. L. 313-2. - Les employeurs qui, en raison de l'accroissement de leur effectif, atteignent ou dépassent l'effectif de vingt salariés, sont dispensés pendant trois ans du <u>versement prévu à l'article L. 313-1. Le montant de ce versement</u> est réduit respectivement de 75 %, 50 % et 25 %, les première, deuxième et troisième années suivant la dernière année de dispense. Les employeurs ayant dépassé l'effectif de vingt salariés avant le 1^{er} septembre 2005 et qui, en 2005, bénéficiaient d'une dispense ou d'une réduction du montant de leur participation continuent à bénéficier de cette dispense ou de cette réduction dans les conditions antérieures.</p>
	<p>« Les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables lorsque l'accroissement de l'effectif résulte de la reprise ou de l'absorption d'une entreprise ayant employé vingt salariés ou plus au cours de l'une des trois années précédentes.</p>	<p>Alinéa sans modification</p>
<p>Dans ce cas, l'obligation visée au premier alinéa du présent article est due dans les conditions de droit commun dès l'année au cours de laquelle l'effectif de vingt salariés est atteint ou dépassé.</p>	<p>« Dans ce cas, la cotisation visée au premier alinéa du présent article est due dans les conditions de droit commun dès l'année au cours de laquelle l'effectif de vingt salariés est atteint ou dépassé.</p>	<p>« Dans ce cas, <u>le versement</u> visé au premier alinéa est dû dans les conditions de droit commun dès l'année au cours de laquelle l'effectif de vingt salariés est atteint ou dépassé.</p>

Textes en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

« Art. L. 313-3. - Les ressources de la participation des employeurs à l'effort de construction sont composées des versements des employeurs et des retours des prêts antérieurement consentis à l'aide de ressources issues de la participation des employeurs à l'effort de construction, ainsi que de, dans des conditions définies par décret en Conseil d'État, l'affectation du résultat des collecteurs agréés.

Ces ressources sont consacrées aux catégories d'emplois suivantes :

« a) À la mise en oeuvre du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés et du programme national de rénovation urbaine, ainsi qu'au soutien à l'amélioration du parc privé ;

« b) Au soutien à la construction, à la réhabilitation et à l'acquisition de logements locatifs sociaux, ainsi qu'à la production de logements locatifs intermédiaires ;

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

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

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

« Art. L. 313-3. – **Alinéa sans modification**

Alinéa sans modification

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

« b) Sans modification

« c) À des interventions à caractère très social dans le domaine du logement, notamment sous la forme d'opérations relatives au logement ou à l'hébergement des personnes défavorisées et de dépenses d'accompagnement social ;

« d) À la mise en œuvre du programme national de rénovation urbaine et du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés, ainsi qu'au soutien à l'amélioration du parc privé ;

« e) Sans modification

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p>Art. L. 313-7. - L'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction est un établissement public industriel et commercial. Elle est chargée d'une mission générale d'élaboration des règles régissant les conditions d'activité des associations à caractère professionnel ou interprofessionnel agréées aux fins de participer à la collecte des sommes définies à l'article L. 313-1 et de contrôle de leur gestion.</p> <p>A ce titre, elle propose aux ministres intéressés :</p> <ul style="list-style-type: none">- les règles régissant le fonctionnement et la gestion de ces associations ;- les normes de gestion destinées à garantir leur solvabilité et l'équilibre de leur structure financière et leur imposant de respecter des ratios de couverture et de division des risques ;	<p>« f) Au versement de compensations à des organismes d'assurance qui proposent des contrats d'assurance contre les impayés de loyer qui respectent un cahier des charges, fixé par décret en Conseil d'État.</p> <p>« Ces interventions peuvent prendre la forme de prêts, de prise en garantie ou de subventions à des personnes physiques ou morales, à des opérateurs de l'État ou à des associations agréées par l'État.</p> <p>« Pour chaque catégorie d'emplois, la nature des emplois correspondants et leurs règles générales d'utilisation sont fixées par décret en Conseil d'État, pris après avis des représentants des organisations syndicales et patronales membres de l'organisme mentionné à l'article L. 313-17. Les enveloppes minimales et maximales qui leur sont consacrées annuellement sont fixées par décret. » ;</p> <p>2° L'article L. 313-7 est ainsi rédigé :</p> <p>« Art. L. 313-7. - L'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction est un établissement public industriel et commercial.</p> <p>« Elle est chargée d'une mission d'étude, d'évaluation et de contrôle relative à la participation des employeurs à l'effort de construction.</p> <p>« À ce titre, elle a un rôle :</p> <ul style="list-style-type: none">« a) De suivi statistique, comptable et financier de la participation des employeurs à l'effort de construction ;« b) De contrôle du respect des conditions d'agrément des organismes collecteurs et de suivi de leur performance en terme de gestion ;	<p>« f) Sans modification</p> <p>« Ces interventions peuvent prendre la forme de prêts, <u>de prise de participation, d'octroi de garantie</u> ou de subventions à des personnes physiques ou morales, à des opérateurs de l'État ou à des associations agréées par l'État.</p> <p>« Pour chaque catégorie d'emplois, la nature des emplois correspondants et leurs règles générales d'utilisation sont fixées par décret en Conseil d'État, pris après avis des représentants des organisations syndicales et patronales membres de <u>l'Union d'économie sociale du logement</u>. Les enveloppes minimales et maximales qui leur sont consacrées annuellement sont fixées par décret. » ;</p> <p><u>C.-</u> Alinéa sans modification</p> <p>« Art. L. 313-7. - <u>I.</u> - Alinéa sans modification</p> <p>Alinéa sans modification</p> <p>« <u>II.</u> - <u>L'agence</u> a un rôle :</p> <ul style="list-style-type: none">« a) Sans modification« b) Sans modification

Textes en vigueur —	Texte du projet de loi —	Propositions de la Commission —
<p>- les règles garantissant le bon emploi des fonds qu'elles collectent.</p> <p>Ses propositions sont publiques et rendues applicables dans les conditions fixées par le décret en Conseil d'Etat prévu par l'article L. 313-33.</p> <p>En cas de carence de l'Agence nationale, ces règles sont prises par voie réglementaire.</p> <p>L'Agence nationale est consultée par les ministres intéressés sur les décisions d'agrément des associations précitées.</p> <p>Elle est chargée, sous l'autorité de ces ministres, de contrôler le respect par ces associations des règles mentionnées aux troisième, quatrième, cinquième et septième alinéas ci-dessus ainsi que des dispositions du présent code relatives à la collecte et à l'utilisation du produit de la participation définie à l'article L. 313-1. Elle contrôle en outre le respect des conventions que l'Union d'économie sociale du logement a conclues avec l'Etat et, sur demande de cette union, le respect des recommandations de l'union par ses associés. Son activité de contrôle fait l'objet d'un rapport annuel remis aux ministres intéressés qui peuvent le rendre public.</p>	<p>« c) De contrôle du respect de la réglementation et des obligations de toute nature incombant :</p> <p>« - aux organismes collecteurs agréés,</p> <p>« - à l'organisme mentionné à l'article L. 313-17,</p> <p>« - aux organismes soumis au contrôle, au sens de l'article L. 430-1 du code du commerce, des organismes collecteurs agréés ou de l'organisme mentionné à l'article L. 313-17,</p> <p>« - aux organismes qui bénéficient, directement ou indirectement, de concours financiers des collecteurs ou de l'organisme mentionné à l'article L. 313-17.</p> <p>« Les organismes d'habitations à loyer modéré définis à l'article L. 411-2 sont exclus du champ du contrôle de l'agence ;</p> <p>« d) De contrôle de l'emploi de la participation des employeurs à l'effort de construction ;</p> <p>« e) D'évaluation de la contribution de la participation des employeurs à l'effort de construction aux orientations visées à l'article L. 313-3.</p>	<p>« c) Alinéa sans modification</p> <p>Alinéa sans modification</p> <p>« - à l'Union d'économie sociale du logement,</p> <p>« - aux organismes soumis au contrôle, au sens du III de l'article L. 430-1 du code de commerce, des organismes collecteurs agréés ou de l'Union d'économie sociale du logement,</p> <p>« - aux organismes qui bénéficient, directement ou indirectement, de concours financiers des collecteurs ou de l'Union d'économie sociale du logement.</p> <p>Alinéa supprimé</p> <p>Alinéa sans modification</p> <p>« e) D'évaluation de la contribution de la participation des employeurs à l'effort de construction aux catégories d'emploi visées à l'article L. 313-3.</p>

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p>A ce titre, notamment :</p> <p>a) Elle détermine la liste, le modèle et les délais de transmission des documents et informations qui doivent lui être remis ;</p> <p>b) Elle peut demander tous les renseignements, éclaircissements ou justifications nécessaires à l'exercice de sa mission ;</p> <p>c) Elle peut demander la communication de tous documents comptables ;</p> <p>d) Elle propose au ministre chargé du logement la désignation de ceux de ses agents habilités à exercer les contrôles nécessaires à l'accomplissement des missions définies aux alinéas précédents. Ces agents sont astreints au secret professionnel dans les conditions et sous les peines prévues à l'article 226-13 et 226-14 du code pénal. Ce secret ne peut leur être opposé, sauf par les auxiliaires de justice.</p> <p>L'agence nationale établit un rapport annuel sur l'évolution de l'ensemble des sommes investies au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction.</p> <p>Art. L. 313-8. - Les dispositions des articles L. 612-1, L. 612-2 et L. 612-3 du code de commerce sont applicables aux associations visées à l'article L. 313-7, y compris lorsqu'elles n'atteignent pas les seuils fixés par décret en Conseil d'Etat mentionnés auxdits articles L. 612-1 et L. 612-2.</p> <p>Art. L. 313-9. - En application des orientations définies annuellement par le Gouvernement, l'Agence nationale établit le programme d'emploi annuel des fonds mentionnés au dixième alinéa de l'article L. 313-1.</p> <p>A cet effet, elle recueille et redistribue tout ou partie de ces fonds.</p>	<p>« Au titre de ses activités, notamment :</p> <p>« a) Elle détermine la liste, le modèle et les délais de transmission des documents et informations qui doivent lui être remis ;</p> <p>« b) Elle peut demander tous les renseignements, éclaircissements ou justifications nécessaires à l'exercice de sa mission ;</p> <p>« c) Elle peut demander la communication de tous documents comptables ;</p> <p>« d) Elle propose au ministre chargé du logement la désignation de ceux de ses agents habilités à exercer les contrôles nécessaires à l'accomplissement des missions définies aux alinéas précédents. Ces agents sont astreints au secret professionnel dans les conditions et sous les peines prévues aux articles 226-13 et 226-14 du code pénal. Ce secret ne peut leur être opposé, sauf par les auxiliaires de justice.</p> <p>« Le contrôle exercé par l'agence s'effectue sans préjudice des compétences dévolues aux autres organes d'inspection et de contrôle concernés. » ;</p> <p>3° L'article L. 313-9 est abrogé ;</p>	<p>« <u>III.</u> - Au titre de ses activités, <u>l'agence</u> :</p> <p>« a) détermine la liste, le modèle et les délais de transmission des documents et informations qui doivent lui être remis ;</p> <p>« b) peut demander tous les renseignements, éclaircissements ou justifications nécessaires à l'exercice de sa mission ;</p> <p>« c) peut demander la communication de tout document, <u>notamment</u> comptable ;</p> <p>« d) propose au ministre chargé du logement la désignation de ceux de ses agents habilités à exercer les contrôles nécessaires à l'accomplissement des missions définies <u>au présent article</u>. Ces agents sont astreints au secret professionnel dans les conditions prévues aux articles 226-13 et 226-14 du code pénal. Ce secret ne peut leur être opposé, sauf par les auxiliaires de justice.</p> <p><u>« Les organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés à l'article L. 411-2 et les sociétés d'économie mixte sont exclus du champ du contrôle de l'agence. »</u></p> <p><u>... - A l'article L. 313-8, les mots : « aux associations visées à l'article L. 313-7, y compris lorsqu'elles » sont remplacés par les mots : « aux organismes collecteurs agréés, mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 313-18, y compris lorsqu'ils » ;</u></p> <p>3° Sans modification</p>

Textes en vigueur

Art. L. 313-10. - L'Agence nationale gère un fonds de garantie dont les règles d'intervention sont définies par arrêté conjoint des ministres intéressés, afin de faciliter la bonne fin des opérations engagées par les associations mentionnées à l'article L. 313-7 et organismes mentionnés au premier alinéa de l'article L. 313-16.

Le fonds de garantie est alimenté par un prélèvement annuel opéré sur les fonds collectés par ces associations et organismes et dont le montant est déterminé par le conseil d'administration de l'Agence nationale dans la limite d'un plafond fixé par arrêté conjoint des ministres intéressés, ainsi que par les produits financiers résultant du placement de ces sommes.

Art. L. 313-11. - Le conseil d'administration est composé pour un quart de représentants de l'Etat, pour un quart de représentants des organisations d'employeurs représentatives au plan national, pour un quart de représentants des organisations de salariés représentatives au plan national et pour un quart de représentants des associations mentionnées à l'article L. 313-7 et organismes mentionnés au premier alinéa de l'article L. 313-16.

Texte du projet de loi

4° L'article L. 313-11 est ainsi rédigé :

« Art. L. 313-11. - L'agence est administrée par un conseil d'administration composé de cinq représentants de l'État et de trois personnalités désignées par le ministre chargé du logement en raison de leurs compétences en matière de logement.

« Les modalités d'organisation et de fonctionnement de l'agence sont déterminées par décret en Conseil d'État. » ;

5° L'article L. 313-12 est ainsi rédigé :

Propositions de la Commission

... - L'article L. 313-10 est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa, les mots : « L'Agence nationale » sont remplacés par les mots : « L'agence » et les mots : « les associations mentionnées à l'article L. 313-7 et organismes mentionnés au premier alinéa de l'article L. 313-16 » sont remplacés par les mots : « les organismes collecteurs agréés autres que les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte » ;

2° Au second alinéa, les mots : « ces associations et organismes » sont remplacés par les mots : « ces organismes », les mots : « l'Agence nationale » sont remplacés par les mots : « l'agence » et le mot : « intéressés » est remplacé par les mots : « chargés du logement, de l'économie et du budget » ;

4° Sans modification

... - L'article L. 313-12 est ainsi rédigé :

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Art. L. 313-12. - L'Agence nationale dispose, pour son fonctionnement, d'un prélèvement opéré chaque année sur les sommes collectées par les associations mentionnées à l'article L. 313-7 et aux organismes mentionnés au premier alinéa de l'article L. 313-16.</p>	<p>—</p> <p>« Art. L. 313-12. - L'agence est financée, pour son fonctionnement par un prélèvement opéré chaque année sur les sommes versées au titre de l'article L. 313-1 aux organismes agréés.</p>	<p>—</p> <p>« Art. L. 313-12. - L'agence est financée, pour son fonctionnement, par un prélèvement opéré chaque année sur <u>les ressources de la participation des employeurs à l'effort de construction</u> visées à l'article L. 313-3.</p>
<p>Le montant de ce prélèvement est déterminé annuellement par le conseil d'administration de l'Agence nationale dans la limite d'un plafond fixé par arrêté conjoint des ministres intéressés.</p>	<p>« Le montant de ce prélèvement est déterminé annuellement par le conseil d'administration de l'agence dans la limite d'un plafond fixé par arrêté conjoint des ministres intéressés. » ;</p>	<p>« Le montant de ce prélèvement est déterminé annuellement par le conseil d'administration de l'agence dans la limite d'un plafond fixé par arrêté conjoint des ministres <u>chargés du logement, de l'économie et du budget.</u> » ;</p>
<p>6° Les articles L. 313-13 à L. 313-16 sont ainsi modifiés :</p>	<p>... - Les articles L. 313-13, <u>L. 313-14, L. 313-15 et L. 313-16</u> sont ainsi <u>rédigés</u> :</p>	

Textes en vigueur

Art. L. 313-13. - En cas d'irrégularité grave dans l'emploi des fonds, de faute grave dans la gestion, de carence dans la réalisation de l'objet social ou de non-respect des conditions d'agrément, l'Agence nationale met l'association concernée en demeure de prendre, dans un délai déterminé, toute mesure de redressement utile.

L'Agence nationale peut proposer au ministre chargé du logement l'interdiction d'un ou de plusieurs dirigeants, pour une durée de dix ans au maximum, ou le retrait de l'agrément de l'association concernée. Elle peut également proposer de prononcer à l'encontre de l'association une sanction pécuniaire dont le montant est fixé compte tenu de la gravité des faits reprochés ainsi que de la situation financière et de la dimension de l'organisme intéressé ; cette sanction pécuniaire, qui ne peut excéder 10 000 000 F, est recouvrée comme en matière d'impôts directs. Son produit est versé au fonds de garantie de l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction. L'association ou le dirigeant concerné doit être mis en mesure de présenter ses observations préalablement au prononcé de l'une des sanctions susmentionnées. La décision du ministre prononçant une sanction d'interdiction ou une sanction pécuniaire peut faire l'objet d'un recours de pleine juridiction devant la juridiction administrative.

Texte du projet de loi

a) ~~À l'article L. 313-13, au premier alinéa, les mots : « l'association concernée » sont remplacés par les mots : « l'organisme contrôlé » ; au troisième alinéa, les mots : « l'organisme intéressé » sont remplacés par les mots « l'organisme contrôlé », le montant « 1 500 000 euros » est remplacé par les mots « deux millions d'euros » et les mots : « l'association » sont remplacés par les mots : « l'organisme contrôlé » ;~~

Propositions de la Commission

« Art. L. 313-13. - I. - En cas d'irrégularité grave dans l'emploi des fonds, de faute grave dans la gestion, de carence dans la réalisation de l'objet social ou de non-respect des conditions d'agrément, l'agence met l'organisme contrôlé en demeure de prendre, dans un délai déterminé, toute mesure de redressement utile.

« Les manquements mentionnés au premier alinéa incluent les cas où un organisme collecteur associé de l'Union d'économie sociale du logement ne souscrit pas sa quote-part au capital de l'union, ne s'acquitte pas des contributions prévues aux articles L. 313-20 et L. 313-25, réalise des opérations en méconnaissance du 7° de l'article L. 313-19 ou manque, de manière grave et répétée, aux recommandations de l'union.

« II. - En cas de carence d'un organisme contrôlé à l'expiration du délai fixé par la mise en demeure, l'agence peut proposer au ministre chargé du logement :

« a) de prononcer une sanction pécuniaire dont le montant est fixé compte tenu de la gravité des faits reprochés ainsi que de la situation financière et de la dimension de l'organisme intéressé. Cette sanction, qui ne peut excéder deux millions d'euros, est recouvrée comme en matière d'impôts directs. Son produit est versé à l'agence ;

« b) d'interdire, pour une durée d'au plus dix ans, à un ou plusieurs membres ou anciens membres des organes dirigeants de participer aux organes de l'organisme, des organismes ayant un objet semblable ainsi qu'aux organes délibérants et de direction d'organismes d'habitations à loyer modéré visés à l'article L. 411-2 et des sociétés d'économie mixte exerçant à titre principal une activité de construction, d'acquisition ou de gestion de logements sociaux ;

Textes en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

« c) de prononcer les sanctions suivantes, en fonction de la nature de l'organisme :

« - s'il s'agit d'un organisme collecteur agréé, le retrait de l'agrément ;

« - s'il s'agit d'un organisme collecteur agréé mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 313-18, la suspension du conseil d'administration. S'il prononce cette suspension, le ministre chargé du logement peut charger l'agence de prendre les mesures conservatoires qui s'imposent ;

« - s'il s'agit d'un organisme collecteur agréé autre que ceux mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 313-18, de proposer au ministre de tutelle de cet organisme de suspendre les organes de direction ou d'en déclarer les membres démissionnaires d'office ;

« - s'il s'agit d'un organisme bénéficiant de concours financiers à partir de ressources issues de la participation des employeurs à l'effort de construction, l'interdiction de bénéficier de tels concours pour une durée d'au plus dix ans.

« Dans les cas de manquements mentionnés au second alinéa du I, la sanction est prononcée après avis de l'union.

« III. - En cas d'urgence, le ministre chargé du logement peut, après avis de l'agence rendu dans un délai qui ne peut excéder huit jours, prononcer ou proposer les sanctions mentionnées aux deuxième à quatrième alinéas du c) du II.

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p>Art. L. 313-14. - En cas de retrait d'agrément, le ministre chargé du logement procède, par arrêté pris sur proposition ou après avis de l'Agence nationale, à la dissolution de l'association, et nomme, par le même arrêté, un liquidateur.</p>	<p>b) À l'article L. 313-14, les mots : « l'association » sont remplacés par les mots : « l'organisme collecteur » ;</p>	<p><u>« Art. L. 313-14. - En cas de retrait d'agrément d'un organisme collecteur agréé mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 313-18, le ministre chargé du logement procède, par arrêté pris sur proposition ou après avis de l'agence, à sa dissolution et nomme, par le même arrêté, un liquidateur.</u></p>
<p>Art. L. 313-15. - En cas de dissolution judiciaire d'une association, l'actif net dégagé par la liquidation ne peut être attribué qu'à une association titulaire de l'agrément prévu à l'article L. 313-7.</p>	<p>e) À l'article L. 313-15, au deuxième alinéa les mots : « d'une association » sont remplacés par les mots : « d'un organisme collecteur », les mots : « une association titulaire de l'agrément prévu à l'article L. 313-7 » sont remplacés par les mots : « un organisme collecteur agréé » ;</p>	<p><u>« Art. L. 313-15. - En cas de dissolution judiciaire d'un organisme collecteur agréé mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 313-18, l'actif net dégagé par la liquidation ne peut être attribué qu'à un organisme de même nature.</u></p>
<p>En cas de dissolution volontaire ou statutaire d'une association, l'actif net dégagé par la liquidation est attribué à une association titulaire de l'agrément prévu à l'article L. 313-7, dont la désignation est soumise à l'approbation du ministre chargé du logement, après avis de l'Agence nationale.</p>	<p>au troisième alinéa, les mots : « une association titulaire de l'agrément prévu à l'article L. 313-7 » sont remplacés par les mots : « un organisme collecteur agréé » ;</p>	<p><u>« En cas de dissolution volontaire ou statutaire d'un organisme collecteur agréé mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 313-18, l'actif net dégagé par la liquidation est attribué à un organisme de même nature. L'organisme est désigné par le ministre chargé du logement, après proposition de l'agence.</u></p>
<p>En cas de liquidation administrative d'une association, la situation active et passive résultant de l'encaissement et de l'emploi des ressources au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction est attribuée à une association titulaire de l'agrément prévu à l'article L. 313-7, désignée par le ministre chargé du logement, après avis de l'Agence nationale.</p>		<p><u>« En cas de liquidation administrative d'un organisme collecteur agréé mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 313-18, la situation active et passive résultant de l'encaissement et de l'emploi des ressources au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction est attribuée à un organisme de même nature. L'organisme est désigné par le ministre chargé du logement, après proposition de l'agence.</u></p>

Textes en vigueur

Art. L. 313-16. - Les dispositions de l'article L. 313-7, ainsi que celles du premier et du troisième alinéas de l'article L. 313-13, sont également applicables aux organismes agréés à collecter la participation des employeurs à l'effort de construction autres que les associations professionnelles ou interprofessionnelles mentionnées au premier alinéa dudit article L. 313-7.

En cas de carence d'un de ces organismes à prendre les mesures de redressement visées au premier alinéa de l'article L. 313-13, ou en cas d'urgence, le ministre chargé du logement peut, après avis de l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction, rendu dans un délai qui ne peut excéder huit jours, retirer l'agrément de collecte de cet organisme.

Lorsque l'organisme est associé de l'Union d'économie sociale du logement et qu'il ne souscrit pas sa quote-part du capital de cette union, ne s'acquitte pas des contributions prévues aux articles L. 313-20 et L. 313-25, manque de manière grave et répétée aux recommandations de l'union, ne respecte pas les conventions prévues au 2° et 2°bis de l'article L. 313-19 ou réalise des opérations en méconnaissance des dispositions du 4° du même article, l'agence nationale met l'organisme en demeure de prendre, dans un délai déterminé, toute mesure de redressement utile. En cas de carence de l'organisme à prendre ces mesures de redressement, le ministre chargé du logement peut, après avis de l'agence nationale et de l'union, retirer l'agrément de collecte de cet organisme.

.....
Art. L. 313-16-1, L. 313-6-2 et
L. 313-6-4
(Cf. Annexe jointe)

Texte du projet de loi

d) ~~À l'article L. 313-16, le premier alinéa est supprimé ; au deuxième alinéa, les mots : « d'un de ces organismes » sont remplacés par les mots : « de l'un des organismes collecteurs agréés » ; au troisième alinéa, les mots : « ne respecte pas les conventions prévues au 2° et 2°bis de l'article L. 313-19 » sont supprimés, les mots : « du 4° du même article » sont remplacés par les mots : « du 7° de l'article L. 313-19 » ;~~

Propositions de la Commission

« Art. L.313-16. - En cas de retrait d'agrément d'un organisme collecteur agréé autre que ceux mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 313-18, le ministre chargé du logement transfère, sur proposition ou après avis de l'agence, la situation active et passive résultant de l'encaissement et de l'emploi des ressources au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction à un organisme collecteur agréé mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 313-18 qu'il désigne. Il nomme à cet effet, auprès de l'organisme concerné, un administrateur chargé de procéder au transfert. » ;

... - Les articles L. 313-16-1, L. 313-16-2 et L. 313-16-4 sont abrogés.

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
Articles L. 313-8 à L. 313-16-4 : (Cf. Annexe jointe)	7° Dans les articles L. 313-8 à L. 313-16-4, les mots : « l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction » sont à chaque occurrence remplacés par les mots : « l'agence » et les mots : « l'agence nationale » sont à chaque occurrence remplacés par les mots : « l'agence » ;	... - Dans la première phrase de l'article L. 313-16-3, les mots : « l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction » sont remplacés par les mots : « l'agence » ;
Article L. 313-17. - L'Union d'économie sociale du logement est une société anonyme coopérative à capital variable, soumise aux règles applicables aux unions d'économie sociale régies, notamment, par le titre II bis de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération et aux dispositions de la loi n° 66-537 du 24 juillet 1966 sur les sociétés commerciales, sous réserve des dispositions du présent chapitre.	8° L'article L. 313-19 est ainsi rédigé :	... - A l'article L. 313-17, les mots : « aux dispositions de la loi n° 66-537 du 24 juillet 1966 sur les sociétés commerciales » sont remplacés par les mots : « au livre II du code de commerce » ;
Art. L. 313-19. - L'Union d'économie sociale du logement :	« Art. L. 313-19. - L'organisme mentionné à l'article L. 313-17 :	... - L'article L. 313-19 est ainsi rédigé : « Art. L. 313-19. - <u>L'Union d'économie sociale du logement</u> :
1° Représente les intérêts communs de ses associés, notamment auprès des pouvoirs publics ;	« 1° Représente les intérêts communs de ses associés ;	« 1° Sans modification

Textes en vigueur

2° Conclut avec l'Etat, après information des associés collecteurs, des conventions définissant des politiques nationales d'emploi des fonds issus de la participation des employeurs à l'effort de construction et des ressources du fonds d'intervention de l'union, à mettre en oeuvre par les associés collecteurs. L'union peut en outre conclure avec l'Etat des conventions ayant pour objet de favoriser la coopération entre associés, de coordonner les tâches de collecte, d'harmoniser les modalités d'emploi des fonds issus de la participation des employeurs à l'effort de construction, de contribuer, avec les associations départementales d'information sur le logement qui ont signé une convention avec l'Etat, à l'information sur le logement des salariés et d'améliorer la gestion des associés collecteurs ;

2° bis Assure, à compter d'une date fixée par décret et dans des conditions fixées par convention avec l'Etat, le financement des aides prévues au b de l'article L. 313-1 au bénéfice des emprunteurs ayant souscrit des prêts garantis par le fonds de garantie de l'accession sociale à la propriété mentionné au troisième alinéa de l'article L. 312-1 ;

2° ter Assure, dans des conditions fixées par convention avec l'Etat, le financement des aides prévues au g de l'article L. 313-1 ;

3° Elabore, dans l'intérêt commun, des recommandations aux associés aux fins mentionnées au 2°. Ces recommandations ne peuvent déroger aux conventions ci-dessus mentionnées ;

Texte du projet de loi

« 2° Assure la mise en oeuvre des politiques nationales d'emploi des ressources issues de la participation des employeurs à l'effort de construction dans les conditions définies à l'article L. 313-3 par les associés collecteurs ou par elle à partir de ressources appelées auprès des associés collecteurs ;

« 3° Mobilise l'ensemble des associés collecteurs pour la mise en oeuvre de la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale, notamment par l'utilisation d'une partie des droits de réservation mentionnés à l'article L. 313-26 dont ils sont titulaires ;

~~« 4° Gère un fonds d'interventions sociales pour la mise en oeuvre des interventions mentionnées au e de l'article L. 313-3 ;~~

Propositions de la Commission

« 2° **Sans modification**

« 3° **Sans modification**

Alinéa supprimé

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p>3° bis Adresse aux associés des recommandations visant à la bonne application, dans les sociétés mentionnées à l'article L. 422-2 dont ils sont actionnaires de référence au sens de l'article L. 422-2-1, de la politique nationale de l'habitat et du renouvellement urbain qu'expriment les conventions conclues par l'Etat avec l'union regroupant les fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré ou conjointement avec cette union et l'Union d'économie sociale du logement ;</p>	<p>«-5° Veille :</p> <p>« - à la bonne application, dans les sociétés mentionnées à l'article L. 422-2 dont les organismes collecteurs sont actionnaires de référence au sens de l'article L. 422-2-1, de la politique nationale de l'habitat et du du <u>renouvellement</u> urbain qu'expriment les conventions conclues par l'État avec l'union regroupant les fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré ;</p>	<p>« 4° Veille à :</p> <p>« - la bonne application, dans les sociétés mentionnées à l'article L. 422-2 dont les organismes collecteurs sont actionnaires de référence au sens de l'article L. 422-2-1, de la politique nationale de l'habitat et <u>de rénovation</u> urbaine qu'expriment les conventions conclues par l'État avec l'union regroupant les fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré,</p>
<p>3° ter Adresse aux associés des recommandations visant à permettre le regroupement des actions des sociétés mentionnées à l'article L. 422-2 détenues par les associés collecteurs sans pouvoir organiser de concentration nationale, à donner des consignes de vote sur les décisions prises en assemblée des actionnaires ou des administrateurs de ces mêmes sociétés lorsqu'elles portent sur des opérations liées à leur capital et à assurer, dans les sociétés dont ils sont actionnaires de référence au sens de l'article L. 422-2-1, le respect des principes déontologiques qu'elle fixe. Ces recommandations ne peuvent déroger aux conventions conclues entre l'Etat et l'Union d'économie sociale du logement sur les mêmes objets ;</p>	<p>« - à permettre le regroupement des actions des sociétés mentionnées à l'article L. 422-2 détenues par les associés collecteurs sans pouvoir organiser de concentration nationale ;</p> <p>« - à donner des consignes de vote sur les décisions prises en assemblée des actionnaires ou des administrateurs de ces mêmes sociétés lorsqu'elles portent sur des opérations liées à leur capital ;</p> <p>« - à assurer, dans les sociétés dont ils sont actionnaires de référence au sens de l'article L. 422-2-1, le respect des principes déontologiques qu'elle fixe ;</p>	<p>« - permettre le regroupement des actions <u>de ces mêmes</u> sociétés détenues par les associés collecteurs sans pouvoir organiser de concentration nationale,</p> <p>« - donner des consignes de vote sur les décisions prises en assemblée des actionnaires ou des administrateurs de ces mêmes sociétés lorsqu'elles portent sur des opérations liées à leur capital,</p> <p>« - assurer, dans les sociétés dont les organismes collecteurs sont actionnaires de référence, le respect des principes déontologiques qu'elle fixe ;</p>
	<p>« 6° Assure :</p> <p>« - la coopération entre associés ;</p> <p>« - la coordination des tâches de collecte ;</p> <p>« - l'harmonisation des modalités d'emploi des fonds issus de la participation des employeurs à l'effort de construction ;</p>	<p>« 5° Assure :</p> <p>Alinéa sans modification</p> <p>Alinéa sans modification</p> <p>Alinéa sans modification</p>

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p>4° Donne, en considération des intérêts communs que l'union représente et des objectifs définis dans les conventions mentionnées au 2°, un avis conforme préalablement aux opérations par lesquelles les associés collecteurs :</p>	<p>« - avec les associations départementales d'information sur le logement qui ont signé une convention avec l'État, l'information sur le logement des salariés ;</p>	<p>Alinéa sans modification</p>
<p>- constituent, cèdent ou transfèrent des créances ou accordent des subventions avec les fonds issus de la participation des employeurs à l'effort de construction, dans des conditions qui dérogent aux recommandations mentionnées au 3° ;</p>	<p>« - l'amélioration de la gestion des associés collecteurs ;</p>	<p>Alinéa sans modification</p>
<p>- convertissent ou transfèrent en titres ou subventions des créances constituées avec les fonds de même provenance ;</p>	<p>« 7° Élabore, dans l'intérêt commun, des recommandations aux associés aux fins mentionnées au 2°, 3°, 4° et 5°. Ces recommandations s'imposent aux associés collecteurs ;</p>	<p>« 6° Élabore, dans l'intérêt commun, des recommandations aux associés aux fins mentionnées aux 2° à 5°. Ces recommandations s'imposent aux associés collecteurs ;</p>
<p>- prennent ou cèdent des participations financées avec les fonds de même provenance ;</p>	<p>« 8° Donne, en considération des intérêts communs que l'organisme mentionné à l'article L. 313-17 représente et des objectifs des politiques nationales d'emploi des ressources issues de la participation des employeurs à l'effort de construction, un avis conforme préalablement aux opérations par lesquelles les associés collecteurs :</p>	<p>« 7° Donne, en considération des intérêts communs <u>qu'elle</u> représente et des objectifs des politiques nationales d'emploi des ressources issues de la participation des employeurs à l'effort de construction, un avis conforme préalablement aux opérations par lesquelles les associés collecteurs :</p>
<p>5° Assure, dans les limites fixées par ses statuts, la gestion d'autres intérêts communs de ses associés et contribue au développement de leurs activités. Ces opérations sont retracées dans une comptabilité distincte.</p>	<p>« - constituent, cèdent ou transfèrent des créances ou accordent des subventions avec les fonds issus de la participation des employeurs à l'effort de construction, dans des conditions qui dérogent aux recommandations mentionnées au 6° ;</p>	<p>Alinéa sans modification</p>
<p>Les associés collecteurs communiquent à l'union les renseignements nécessaires à l'exercice de sa mission.</p>	<p>« - convertissent ou transfèrent en titres ou subventions des créances constituées avec les fonds de même provenance ;</p>	<p>Alinéa sans modification</p>
	<p>« - prennent ou cèdent des participations financées avec les fonds de même provenance ;</p>	<p>Alinéa sans modification</p>
	<p>« 9° Assure, dans les limites fixées par ses statuts, la gestion d'autres intérêts communs de ses associés et contribue au développement de leurs activités. Ces opérations sont retracées dans une comptabilité distincte.</p>	<p>« 8° Assure, dans les limites fixées par ses statuts, la gestion d'autres intérêts communs de ses associés et contribue au développement de leurs activités. Ces opérations sont retracées dans une comptabilité distincte.</p>
	<p>« Les associés collecteurs communiquent à l'organisme mentionné à l'article L. 313-17 les renseignements nécessaires à l'exercice de sa mission.</p>	<p>« Les associés collecteurs communiquent à <u>l'union</u> les renseignements nécessaires à l'exercice de sa mission.</p>

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p>Les statuts de l'union sont approuvés par décret.</p> <p>Art. L. 313-20. - Les stipulations des conventions prévues au 2°, au 2° bis et au 2° ter de l'article L. 313-19 s'imposent aux associés.</p> <p>Pour l'exécution de ces conventions, l'Union d'économie sociale du logement dispose d'un fonds d'intervention, d'un fonds de soutien et d'un fonds dénommé fonds de garantie universelle des risques locatifs.</p> <p>Le fonds d'intervention contribue à la bonne adaptation des ressources des associés collecteurs aux besoins locaux, compte tenu des politiques nationales et locales d'emploi de la participation des employeurs à l'effort de construction.</p> <p>Le fonds de soutien met à la disposition de la société gérant le fonds de garantie de l'accession sociale à la propriété mentionné au troisième alinéa de l'article L. 312-1 les sommes destinées à financer les aides prévues au 2° bis de l'article L. 313-19.</p> <p>La convention prévue au 2° bis de l'article L. 313-19 définit les modalités d'alimentation de ce fonds, ainsi que les modalités de prise en charge temporaire des prêts, et, notamment, la part de mensualités reportée, le nombre de mensualités reportées, le délai de carence et les éventuelles périodes de franchise. Elle prévoit une clause de révision dans le cas où les conditions d'attribution des prêts mentionnés au troisième alinéa de l'article L. 312-1 sont modifiées de manière substantielle.</p>	<p>« Les statuts de l'organisme mentionné à l'article L. 313-17 sont approuvés par décret. » ;</p> <p>9° L'article L. 313-20 est ainsi rédigé :</p> <p>« Art. L. 313-20. - L'organisme mentionné à l'article L. 313-17 dispose d'un fonds d'intervention, d'un fonds d'interventions sociales et d'un fonds dénommé fonds de garantie universelle des risques locatifs.</p> <p>« I. - Le fonds d'intervention contribue à la bonne adaptation des ressources des associés collecteurs aux besoins locaux et à la bonne exécution par l'organisme mentionné à l'article L. 313-17 des politiques nationales et locales d'emploi de la participation des employeurs à l'effort de construction.</p>	<p>« Les statuts de l'<u>union</u> sont approuvés par décret. » ;</p> <p><u>...</u> - L'article L. 313-20 est ainsi rédigé :</p> <p>« Art. L. 313-20. - I. - L'<u>Union d'économie sociale du logement</u> dispose d'un fonds d'intervention, d'un fonds d'interventions sociales et d'un fonds de garantie universelle des risques locatifs.</p> <p>« <u>II.</u> - Le fonds d'intervention contribue à la bonne adaptation des ressources des associés collecteurs aux besoins locaux et à la bonne exécution par l'<u>union</u> des politiques nationales et locales d'emploi <u>des ressources issues</u> de la participation des employeurs à l'effort de construction.</p> <p>« <u>III.</u> - <u>Le fonds d'interventions sociales finance les actions mentionnées au c de l'article L. 313-3.</u></p>

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p>Un décret, pris après consultation de l'Union d'économie sociale du logement, fixe les règles de dotation du fonds de soutien par l'union, les règles régissant son fonctionnement administratif et financier, les normes de gestion destinées à garantir sa solvabilité et l'équilibre de sa structure financière ainsi que les ratios de couverture des risques.</p>		
<p>L'union garantit l'équilibre financier du fonds de soutien.</p>		
<p>Une convention entre l'Union d'économie sociale du logement et la société de gestion du fonds de garantie de l'accession sociale, homologuée par arrêté interministériel, fixe notamment le mode de calcul des sommes à verser, les conditions de contrôle et les modalités de mise en oeuvre de la garantie d'équilibre financier du fonds.</p>		
<p>Le fonds de garantie universelle des risques locatifs verse les compensations prévues au g de l'article L. 313-1. Il peut également verser les garanties de loyer et charges prévues au c du même article aux bailleurs des secteurs locatifs mentionnés aux troisième à cinquième alinéas de l'article 41 ter de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, qui ne souscrivent pas de contrats d'assurance contre le risque de loyers impayés.</p>	<p>« H. - Le fonds de garantie universelle des risques locatifs assure le versement des compensations mentionnées au f de l'article L. 313-3.</p> <p>« Il peut également verser des garanties de loyer et charges aux bailleurs des secteurs locatifs mentionnés aux troisième à cinquième alinéas de l'article 41 ter de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, qui ne souscrivent pas de contrats d'assurance contre le risque de loyers impayés.</p>	<p>« <u>IV</u>. - Le fonds de garantie universelle des risques locatifs assure le versement des compensations mentionnées au f de l'article L. 313-3.</p> <p>Alinéa sans modification</p>

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p>En dehors des contributions des associés collecteurs et de toutes ressources de l'Union d'économie sociale du logement, le fonds de garantie universelle des risques locatifs est alimenté par une fraction des primes ou cotisations qui lui sont confiées par les entreprises d'assurance de dommages qui proposent la souscription de contrats d'assurance contre le risque de loyers impayés respectant le cahier des charges social mentionné au g de l'article L. 313-1. Il peut également recevoir des versements de l'Etat au titre des locataires que ce dernier prend en charge, dans des conditions fixées par convention entre l'Etat et l'Union d'économie sociale du logement, ainsi que des contributions volontaires des collectivités territoriales ou de leurs groupements.</p>	<p>« En dehors des contributions des associés collecteurs et de toutes ressources de l'organisme mentionné à l'article L. 313-17, le fonds de garantie universelle des risques locatifs est alimenté par une fraction des primes ou cotisations qui lui sont confiées par les organismes d'assurance qui proposent la souscription de contrats d'assurance contre le risque de loyers impayés respectant le cahier des charges sociales mentionnées au f de l'article L. 313-3.</p>	<p>« En dehors des contributions des associés collecteurs et de toutes ressources de l'Union d'économie sociale du logement, le fonds de garantie universelle des risques locatifs est alimenté par une fraction des primes ou cotisations qui lui sont confiées par les organismes d'assurance qui proposent la souscription de contrats d'assurance contre le risque de loyers impayés respectant le cahier des charges sociales mentionnées au f de l'article L. 313-3.</p>
<p>Un décret en Conseil d'Etat, pris après consultation de l'union, fixe les règles de gestion et de fonctionnement du fonds de garantie universelle des risques locatifs.</p>	<p>« Un décret en Conseil d'Etat, pris après consultation de l'organisme mentionné à l'article L. 313-17, fixe les règles de gestion et de fonctionnement du fonds de garantie universelle des risques locatifs et du fonds d'interventions sociales.</p>	<p>Alinéa supprimé (cf infra VI)</p>
<p>L'Union d'économie sociale du logement garantit l'équilibre financier de ce fonds.</p>	<p>« L'organisme mentionné à l'article L. 313-17 garantit l'équilibre financier de ce fonds.</p>	<p>« V. - L'union garantit l'équilibre financier de chaque fonds.</p>
<p>Chaque associé collecteur apporte sa contribution à chaque fonds. Le conseil d'administration de l'union fixe, après consultation du comité des collecteurs mentionné à l'article L. 313-21, le montant des contributions sous la forme de versements, de transferts de créances constituées avec des fonds issus de la participation des employeurs à l'effort de construction ou d'inscriptions, au bilan de ces associés, de dettes dont le paiement à l'union est garanti par les actifs des associés issus de cette participation.</p>	<p>« III. - Chaque associé collecteur apporte sa contribution à chaque fonds. Le conseil d'administration de l'organisme mentionné à l'article L. 313-17 fixe le montant des contributions sous la forme :</p> <p>« - de versements ;</p>	<p>« Chaque associé collecteur apporte sa contribution à chaque fonds. Le conseil d'administration de l'union fixe le montant des contributions sous la forme :</p> <p>Alinéa sans modification</p>

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p>Chaque fonds peut également être alimenté par toutes ressources de l'union.</p>	<p>« - de transferts de créances constituées avec des fonds issus de la participation des employeurs à l'effort de construction ;</p>	<p>Alinéa sans modification</p>
<p>Les opérations de chacun des fonds et, au sein du fonds d'intervention, de chacune des politiques d'emploi mentionnées au 2° de l'article L. 313-19 sont retracées dans une comptabilité distincte.</p>	<p>« - ou d'inscriptions, au bilan de ces associés, de dettes dont le paiement à l'organisme mentionné à l'article L. 313-17 est garanti par les actifs des associés issus de cette participation.</p>	<p>« - ou d'inscriptions, au bilan de ces associés, de dettes dont le paiement à <u>l'union</u> est garanti par les actifs des associés issus de cette participation.</p>
	<p>« Chaque fonds peut également être alimenté par toutes ressources de l'organisme mentionné à l'article L. 313-17.</p>	<p>« Chaque fonds peut également être alimenté par toutes ressources de <u>l'union</u>.</p>
	<p>« Sont retracées dans une comptabilité distincte, respectivement :</p>	<p>Alinéa sans modification</p>
	<p>« - les opérations de chacun des fonds ;</p>	<p>Alinéa sans modification</p>
	<p>« - au sein du fonds d'intervention les opérations relatives à chacune des politiques d'emploi mentionnées au 2° et au 3° de l'article L. 313-19 ;</p>	<p>« - au sein du fonds d'intervention les opérations relatives à chacune des politiques d'emploi mentionnées au 2° de l'article L. 313-19 ;</p>
	<p>« - au sein du fonds de garantie universelle des risques locatifs les opérations mentionnées au premier alinéa du II du présent article d'une part, et celles mentionnées au deuxième alinéa du II de ce même article d'autre part. » ;</p>	<p>« - au sein du fonds de garantie universelle des risques locatifs les opérations mentionnées au premier alinéa du <u>IV</u> du présent article d'une part, et celles mentionnées au deuxième alinéa <u>du même IV</u> d'autre part.</p>
		<p><u>« VI. - Un décret en Conseil d'État, pris après avis de l'union, fixe les règles de gestion et de fonctionnement du fonds d'interventions sociales et du fonds de garantie universelle des risques locatifs. » ;</u></p>
	<p>10° L'article L. 313-22 est ainsi rédigé :</p>	<p>10° Alinéa sans modification</p>

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p>Art. L. 313-22. - Le comité paritaire des emplois est composé des représentants permanents des organisations d'employeurs et de salariés associées ou de leurs suppléants. Sur proposition du comité paritaire, notamment en vue de la conclusion avec l'Etat des conventions prévues au 2° de l'article L. 313-19, le conseil d'administration de l'union délibère sur les politiques d'emploi des fonds issus de la participation des employeurs à l'effort de construction.</p>	<p>« Art. L. 313-22. - Le budget et le compte financier annuels de l'organisme mentionné à l'article L. 313-17 sont adoptés par le conseil d'administration.</p> <p>« L'état d'avancement de l'exécution du budget est présenté trois fois par an au conseil d'administration assorti de propositions de mesures correctrices en cas de décalage important par rapport aux prévisions budgétaires. » ;</p> <p>11° L'article L. 313-23 est ainsi rédigé :</p>	<p>« Art. L. 313-22. - Le budget et le compte financier annuels de l'Union d'économie sociale du logement sont adoptés par le conseil d'administration.</p> <p>Alinéa sans modification</p> <p>11° Alinéa sans modification</p>
<p>Art. L. 313-23. - Deux commissaires du Gouvernement représentent l'Etat auprès de l'union. Ils assistent aux séances du conseil d'administration et peuvent se faire communiquer tous documents. Ils peuvent conjointement demander que l'union procède à une seconde délibération sur les avis prévus au 4° de l'article L. 313-19 et sur les décisions relatives aux contributions prévues à l'article L. 313-20. La confirmation de la décision prise par le conseil d'administration en première délibération ne peut être acquise qu'à la majorité des membres composant le conseil.</p>	<p>« Art. L. 313-23. - Trois commissaires du Gouvernement représentent l'État auprès de l'organisme mentionné à l'article L. 313-17. Chaque commissaire du Gouvernement peut disposer d'un suppléant. Ils assistent aux séances du conseil d'administration. Ils peuvent se faire communiquer tous documents.</p>	<p>« Art. L. 313-23. – Alinéa sans modification</p>
	<p>« Chaque commissaire du Gouvernement peut demander l'inscription d'un ou de plusieurs points à l'ordre du jour.</p> <p>« Chaque commissaire du Gouvernement peut opposer son veto, dans le délai d'un mois suivant la prise de la délibération :</p>	<p>Alinéa sans modification</p> <p>Les commissaires du Gouvernement peuvent, dans un délai de quinze jours suivant la prise de la délibération, opposer conjointement leur veto :</p>

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p>Art. L. 313-26-1. - Lorsque, dans le cadre d'un dispositif d'accession sociale à la propriété par portage foncier prévu par une convention conclue entre l'Etat et l'Union d'économie sociale du logement, un bail à construction est signé par une personne morale désignée par un associé de cette union et par un ménage accédant pour la première fois à la propriété de sa résidence principale et disposant de ressources inférieures à des plafonds fixés par voie réglementaire, les droits résultant du bail à construction ne peuvent être cédés qu'en totalité et avec l'agrément du bailleur.</p> <p>.....</p> <p>Art. L. 313-31. - Les dispositions du premier alinéa de l'article L. 423-11 sont applicables aux administrateurs et aux salariés des associations mentionnées à l'article L. 313-7 et des organismes mentionnés au premier alinéa de l'article L. 313-16 ainsi qu'aux administrateurs et aux salariés de l'agence nationale.</p>	<p>« - aux délibérations qui ont un impact sur l'équilibre financier des fonds issus de la participation des employeurs à l'effort de construction,</p> <p>« - aux délibérations non conformes à la réglementation,</p> <p>« - aux délibérations qui portent sur le budget et le compte financier de l'organisme mentionné à l'article L. 313-17,</p> <p>« - aux délibérations relatives aux statuts et à l'organisation de l'organisme mentionné à l'article L. 313-17.</p> <p>12° À l'article L. 313-26-1, les mots : « par une convention conclue entre l'État et l'Union d'économie sociale du logement » sont remplacés par les mots : « par décret en Conseil d'État » ;</p> <p>13° À l'article L. 313-31, les mots : « des associations mentionnées à l'article L. 313-7 et des organismes mentionnés au premier alinéa de l'article L. 313-16 » sont remplacés par les mots : « des organismes collecteurs agréés » ;</p>	<p>Alinéa sans modification</p> <p>Alinéa sans modification</p> <p>Alinéa sans modification</p> <p>Alinéa sans modification</p> <p><u>... - Dans la première phrase du premier alinéa de l'article L. 313-25, les mots : « aux 1° à 4° de l'article L. 313-19 » sont remplacés par les mots : « à l'article L. 313-19 » ;</u></p> <p><u>...- Au premier alinéa de l'article L. 313-26-1, les mots : « par une convention conclue entre l'État et l'Union d'économie sociale du logement » sont remplacés par les mots : « par décret en Conseil d'État » et les mots : « cette union » sont remplacés par les mots : « l'Union d'économie sociale du logement » ;</u></p> <p>13° Sans modification</p>

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p>Art. L. 313-32-1. - Pour l'exécution, dans les conditions prévues au présent chapitre, des conventions mentionnées au 2° de l'article L. 313-19 définissant les politiques nationales d'emploi des fonds issus de la participation des employeurs à l'effort de construction, les collecteurs associés de l'union d'économie sociale du logement reçoivent une partie des sommes collectées au titre de l'article L. 313-1 par les organismes, agréés aux fins de les collecter, ayant le statut d'organismes d'habitations à loyer modéré ou de sociétés d'économie mixte exerçant à titre principal une activité de construction, d'acquisition ou de gestion de logements sociaux.</p>	<p>14° a) À l'article L. 313-32-1, au premier alinéa, les mots : « Pour l'exécution, dans les conditions prévues au présent chapitre, des conventions mentionnées au 2° de l'article L. 313-19 définissant les politiques nationales d'emploi des fonds issus de la participation des employeurs à l'effort de construction, les collecteurs associés de l'union d'économie sociale du logement » sont remplacés par les mots : « Pour la mise en oeuvre des politiques nationales d'emploi des ressources issues de la participation des employeurs à l'effort de construction, les organismes collecteurs » ;</p>	<p><u>... - L'article L. 313-32-1 est ainsi modifié :</u></p> <p><u>1° Le début du premier alinéa est ainsi rédigé :</u></p>
<p>Ce versement aux collecteurs associés de l'union d'économie sociale du logement, fixé à deux tiers du montant total des sommes collectées, par chaque organisme, au titre de l'article L. 313-1 au cours de l'année précédente, est effectué avant le 30 juin de chaque année, accompagné d'une déclaration également adressée au représentant de l'Etat dans le département du siège de l'organisme. Il n'inclut aucun fonds de la fraction de la participation mentionnée à l'article L. 313-9.</p> <p>.....</p>	<p>b) La deuxième phrase du deuxième alinéa est supprimée ;</p>	<p><u>2° La seconde phrase du deuxième alinéa est supprimée ;</u></p>
	<p>15° L'article L. 313-33 est ainsi rédigé :</p>	<p>15° Alinéa sans modification</p>

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Art. L. 313-33. - Un décret en Conseil d'Etat détermine les modalités d'application du présent chapitre. Il fixe notamment les conditions dans lesquelles les délibérations du conseil d'administration de l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction sont rendues exécutoires ainsi que les conditions de dépôt et de placement des disponibilités financières du fonds d'intervention de l'Union d'économie sociale du logement en attente de l'emploi fixé par les conventions prévues au 2° de l'article L. 313-19. Il fixe enfin le délai à l'expiration duquel, faute de réponse de l'union, l'avis prévu au 4° de l'article L. 313-19 est réputé rendu.</p>	<p>—</p> <p>« Art. L. 313-33. - Les statuts de l'association pour l'accès aux garanties locatives sont approuvés par décret.</p>	<p>—</p> <p>« Art. L. 313-33. – Alinéa sans modification</p>
	<p>« Sont commissaires du Gouvernement auprès de l'association les commissaires du Gouvernement auprès de l'organisme mentionné à l'article L. 313-17. Ils disposent des mêmes pouvoirs au sein de l'association que ceux mentionnés à l'article L. 313-23. Les dispositions de l'article L. 313-22 s'appliquent également à l'association.</p>	<p>« Sont commissaires du Gouvernement auprès de l'association les commissaires du Gouvernement <u>auprès de l'Union d'économie sociale du logement.</u> Ils disposent des mêmes pouvoirs au sein de l'association que ceux mentionnés à l'article L. 313-23. Les dispositions de l'article L. 313-22 s'appliquent également à l'association.</p>
	<p>« L'objet de l'association, soumise au contrôle de la Cour des comptes, de l'inspection générale des finances et aux dispositions du titre II de la loi n° 91-3 du 3 janvier 1991 relative à la transparence et à la régularité des procédures de marché et soumettant la passation de certains contrats à des règles de publicité et de mise en concurrence, est d'organiser le dispositif de garantie des risques locatifs mentionné au troisième alinéa de l'article L. 313-20. »</p>	<p>« L'objet de l'association, soumise au contrôle de la Cour des comptes, de l'inspection générale des finances et aux dispositions du titre II de la loi n° 91-3 du 3 janvier 1991 relative à la transparence et à la régularité des procédures de marché et soumettant la passation de certains contrats à des règles de publicité et de mise en concurrence, est d'organiser le dispositif de garantie des risques locatifs mentionné au <u>IV</u> de l'article L. 313-20.»</p>
	<p>16° Il est créé un article L.313-34 ainsi rédigé :</p>	<p><u>... - Après l'article L. 313-33, sont ajoutés deux articles L. 313-34 et L. 313-35 ainsi rédigés :</u></p>
	<p>« Art. L. 313-34. - Les modalités d'application du présent chapitre sont fixées par décret en Conseil d'Etat.» (cf infra)</p>	<p>« Art. L. 313-34. - <u>Les statuts de l'association foncière logement sont approuvés par décret.</u></p>

Textes en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

(cf infra)

« Sont commissaires du Gouvernement auprès de l'association les commissaires du Gouvernement auprès de l'Union d'économie sociale du logement. Ils disposent des mêmes pouvoirs au sein de l'association que ceux mentionnés à l'article L. 313-23. L'article L. 313-22 s'applique également à l'association.

(cf infra)

« L'objet de l'association, soumise au contrôle de la Cour des comptes, de l'inspection générale des finances et aux dispositions du titre II de la loi n° 91-3 du 3 janvier 1991 précitée, est de réaliser des programmes de logements contribuant à la mixité des villes et des quartiers. Ces programmes concernent, d'une part, la réalisation de logements locatifs libres dans les quartiers faisant l'objet d'opérations de rénovation urbaine et, d'autre part, la réalisation de logements locatifs sociaux dans les agglomérations se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements.

(cf infra)

L'association est autorisée à contribuer par transfert d'actifs au financement des régimes de retraites complémentaires obligatoires des salariés du secteur privé par répartition, institués par voie d'accords collectifs interprofessionnels. Les apports et subventions reçus par cette association conformément à son objet pour le financement de ses immobilisations, les profits ou les pertes ainsi que les plus-values ou les moins-values réalisés à l'occasion des transferts d'actifs mentionnés à la phrase précédente, sont exclus de la base de calcul de l'impôt sur les sociétés. La fraction des amortissements correspondant au prix de revient des immobilisations financé directement ou indirectement par les apports et subventions mentionnés à la phrase précédente est également exclue de la base de calcul de l'impôt sur les sociétés de cette association et de toutes les autres personnes morales qui comptabilisent ces amortissements. »

Textes en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

—

—

—

« Art. L. 313-35. - Les modalités d'application du présent chapitre sont fixées par décret en Conseil d'État. »

II. - L'ensemble des ~~engagements pris par~~ l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction au titre de son activité de programmation de la fraction de la participation consacrée par priorité au logement des travailleurs immigrés et de leur famille est transféré au fonds d'interventions sociales mentionné à l'article L. 313-20.

II. - L'ensemble des actifs, passifs, droits et obligations de l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction au titre de son activité de programmation de la fraction de la participation consacrée par priorité au logement des travailleurs immigrés et de leur famille est transféré au fonds d'interventions sociales mentionné à l'article L. 313-20.

III. - Le fonds de soutien de ~~l'organisme mentionné à l'article L. 313-17~~ est transformé en une section comptable du fonds d'intervention de cet organisme.

III. - Le fonds de soutien de l'Union d'économie sociale du logement est transformé en une section comptable du fonds d'intervention de cet organisme.

**Loi n° 2001-1275 du 28 décembre
2001 de finances pour 2002**

Textes en vigueur

Art. 116. - La participation des employeurs à l'effort de construction peut être utilisée, au titre de l'emploi prévu au a de l'article L. 313-1 du code de la construction et de l'habitation, pour accorder des subventions, dans le cadre des dispositions prévues par le code de la construction et de l'habitation et selon des modalités prévues par une convention entre l'Etat et l'Union d'économie sociale du logement en vertu du 2o de l'article L. 313-19 du même code et à partir du fonds d'intervention de cette union, à une association agréée par arrêté du ministre chargé du logement et du ministre chargé de l'économie et des finances. Ses statuts sont approuvés par décret. Deux commissaires du Gouvernement représentent l'Etat auprès de cette association avec des pouvoirs définis par les statuts. L'objet de cette association, soumise au contrôle de la Cour des comptes, de l'Inspection générale des finances et aux dispositions du titre II de la loi no 91-3 du 3 janvier 1991 relative à la transparence et à la régularité des procédures de marché et soumettant la passation de certains contrats à des règles de publicité et de mise en concurrence, est de réaliser des programmes de logements sociaux contribuant à la mixité des villes et des quartiers. Cette association est autorisée à contribuer par transfert d'actifs au financement des régimes de retraites complémentaires obligatoires des salariés du secteur privé par répartition, institués par voie d'accords collectifs interprofessionnels. Les apports et subventions reçus par cette association conformément à son objet pour le financement de ses immobilisations, les profits ou les pertes ainsi que les plus-values ou les moins-values réalisés à l'occasion des transferts d'actifs mentionnés à la phrase précédente sont exclus de la base de calcul de l'impôt sur les sociétés. La fraction des amortissements correspondant au prix de revient des immobilisations financé directement ou indirectement par les apports et subventions mentionnés à la phrase précédente est également exclue de la base de calcul de l'impôt sur les sociétés de cette association et de toutes autres personnes morales qui comptabilisent ces amortissements.

Texte du projet de loi

IV. - L'article 116 de la loi n° 2001-1275 du 28 décembre 2001 de finances pour 2002 est abrogé.

Propositions de la Commission

IV. - 1. L'article 116 de la loi de finances pour 2002 (n° 2001-1275 du 28 décembre 2001) est abrogé ;

Textes en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

Les statuts de l'association foncière logement sont approuvés par décret.

(Cf supra)

Sont commissaires du Gouvernement auprès de l'association les commissaires du Gouvernement auprès de l'organisme mentionné à l'article L. 313-17 du code de la construction et de l'habitation. Ils disposent des mêmes pouvoirs au sein de l'association que ceux mentionnés à l'article L. 313-23 du même code. Les dispositions de l'article L. 313-22 du même code s'appliquent également à l'association.

(Cf supra)

L'objet de l'association, soumise au contrôle de la Cour des comptes, de l'inspection générale des finances et aux dispositions du titre II de la loi n° 91-3 du 3 janvier 1991 relative à la transparence et à la régularité des procédures de marché et soumettant la passation de certains contrats à des règles de publicité et de mise en concurrence, est de réaliser des programmes de logements contribuant à la mixité des villes et des quartiers. Ces programmes concernent, d'une part, la réalisation de logements locatifs libres dans les quartiers faisant l'objet d'opérations de renouvellement urbain, d'autre part, la réalisation de logements locatifs sociaux dans les agglomérations dont le marché immobilier est tendu.

(Cf supra)

Textes en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

—

—

—

L'association est autorisée à contribuer par transfert d'actifs au financement des régimes de retraites complémentaires obligatoires des salariés du secteur privé par répartition, institués par voie d'accords collectifs interprofessionnels. Les apports et subventions reçus par cette association conformément à son objet pour le financement de ses immobilisations, les profits ou les pertes ainsi que les plus-values ou les moins-values réalisés à l'occasion des transferts d'actifs mentionnés à la phrase précédente, sont exclus de la base de calcul de l'impôt sur les sociétés. La fraction des amortissements correspondant au prix de revient des immobilisations financé directement ou indirectement par les apports et subventions mentionnés à la phrase précédente est également exclue de la base de calcul de l'impôt sur les sociétés de cette association et de toutes les autres personnes morales qui comptabilisent ces amortissements ;

(Cf supra)

2. Dans tous les textes législatifs et réglementaires, la référence à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 est remplacée par la référence à l'article L. 313-34 du code de la construction et de l'habitation.

Loi n° 2007-1824 du 25 décembre 2007 de finances rectificative pour 2007

V. - ~~Au II de l'article 85 de la loi n° 2007-1824 du 25 décembre 2007 de finances rectificative pour 2007, les mots : « neuvième alinéa » sont remplacés par les mots : « troisième alinéa ».~~

V. - L'article 85 de la loi n° 2007-1824 du 25 décembre 2007 de finances rectificative pour 2007 est ainsi modifié :

Textes en vigueur

Art. 85. - I. I. — La garantie de l'Etat est accordée au titre des compensations versées en application des contrats d'assurance souscrits par des bailleurs contre le risque de loyers impayés respectant le cahier des charges social mentionné au g de l'article L. 313-1 du code de la construction et de l'habitation. Ces contrats sont proposés par des entreprises d'assurance de dommages qui ont conclu une convention avec l'Union d'économie sociale du logement.

II. - La garantie de l'Etat est accordée au titre des garanties de loyers versées aux bailleurs des secteurs locatifs mentionnés au neuvième alinéa de l'article L. 313-20 du code de la construction et de l'habitation qui ne souscrivent pas de contrats d'assurance contre les risques de loyers impayés. Ces garanties de loyers et de charges interviennent dans le cadre de conventions conclues avec l'Union d'économie sociale du logement.

Code de la construction et de l'habitation

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

1° Dans la première phrase du premier alinéa du I , les mots : « g de l'article L. 313-1 » sont remplacés par les mots : « f de l'article L. 313-1 » ;

2° Dans la première phrase du premier alinéa du II , les mots : « au neuvième alinéa de l'article L. 313-20 du code de la construction et de l'habitation » sont remplacés par les mots : « aux troisième à cinquième alinéas de l'article 41 ter de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière ».

VI. - L'article L. 313-13 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction résultant du I s'applique lorsqu'un organisme collecteur associé de l'Union d'économie sociale du logement ne respecte pas les conventions conclues entre l'Etat et l'Union d'économie sociale du logement avant l'entrée en vigueur du même article.

VII. - Les I à VI du présent article entrent en vigueur à compter du lendemain de la publication du décret prévu par l'article L. 313-35 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction résultant du I et, au plus tard, le 31 décembre 2009.

Article additionnel

L'article L. 321-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

Textes en vigueur

Art. L. 321-1. - I. - L'Agence nationale de l'habitat a pour mission, dans le respect des objectifs définis à l'article L. 301-1, de promouvoir le développement et la qualité du parc existant de logements privés. A cet effet, elle encourage et facilite l'exécution de travaux de réparation, d'assainissement, d'amélioration et d'adaptation d'immeubles d'habitation, ainsi que l'exécution de travaux de transformation en logements de locaux non affectés à l'habitation, dès lors que ces logements sont utilisés à titre de résidence principale. Elle peut mener des actions d'assistance, d'étude ou de communication ayant pour objet d'améliorer la connaissance du parc privé existant et des conditions de son occupation et de faciliter l'accès des personnes défavorisées et des ménages à revenus modestes ou intermédiaires aux logements locatifs privés.

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

.....

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

1° La première phrase du premier alinéa du I est complétée par les mots : « et de participer à la lutte contre l'habitat indigne » ;

2° Le second alinéa du I est remplacé par quatre alinéas ainsi rédigés :

« L'Agence nationale de l'habitat est administrée par un conseil d'administration qui comprend un nombre égal :

« 1° de représentants de l'Etat et de ses établissements publics ;

« 2° de représentants des élus locaux et nationaux ;

« 3° de personnalités qualifiées, dont un représentant de l'Union d'économie sociale du logement, des propriétaires, des locataires et des professionnels de l'immobilier.

« Le président du conseil d'administration est nommé par arrêté conjoint des ministres chargés du logement et du budget parmi les membres mentionnés au 2°. » ;

3° Après le III, il est inséré un III bis ainsi rédigé :

Textes en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

« III bis. - Dans la région, dans le département ou en Corse, le délégué de l'Agence nationale de l'habitat est, respectivement, le représentant de l'Etat dans la région, le département ou la collectivité territoriale de Corse. Il peut déléguer sa signature dans des conditions fixées par décret. »

Article 4

Le chapitre III du titre III du livre IV du code de la construction et de l'habitation est complété par ~~trois~~ articles-ainsi rédigés :

« Art. L. 433-2. - Un organisme d'habitations à loyer modéré mentionné à l'article L. 411-2 peut, dans le cadre ~~des dispositions~~ de l'article L. 261-3 ou de l'article L. 262-1 :

« - ~~acquérir~~ des immeubles ayant les caractéristiques de logement-foyer mentionné à l'article L. 633-1 et de résidence hôtelière à vocation sociale mentionnée à l'article L. 631-11 ;

« - ~~acquérir~~ des ouvrages de bâtiment auprès d'un autre organisme d'habitations à loyer modéré ou d'une société d'économie mixte ;

« - ~~acquérir~~ des logements ~~dans la limite d'une surface hors oeuvre nette globale inférieure à la moitié de la surface hors oeuvre nette totale du programme de construction dans lequel~~ ~~les logements sont inclus~~, à la condition que ~~le programme de construction ait été établi par un tiers et les demandes de permis de construire déjà enregistrées.~~ »

Article 4

Le chapitre III du titre III du livre IV du code de la construction et de l'habitation est complété par un article L. 433-2 ainsi rédigé :

« Art. L. 433-2. - Un organisme d'habitations à loyer modéré mentionné à l'article L. 411-2 ou une société d'économie mixte peut, dans le cadre de l'article L. 261-3 ou des articles L. 262-1 à L. 262-11, acquérir :

« - des immeubles ayant les caractéristiques de logement-foyer mentionné à l'article L. 633-1 ou de résidence hôtelière à vocation sociale mentionnée à l'article L. 631-11 ;

« - des ouvrages de bâtiment auprès d'un autre organisme d'habitations à loyer modéré ou d'une autre société d'économie mixte ;

« - des logements inclus dans un programme de construction, à la condition que celui-ci ait été établi par un tiers et que les demandes de permis de construire aient déjà été déposées. »

Textes en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

Art. L. 443-12-1. -

~~« Art. L. 433-3. — Dans le cadre des dispositions de l'article L. 261-3 ou de l'article L. 262-1, un organisme d'habitations à loyer modéré mentionné à l'article L. 411-2, ou un groupement constitué entre des organismes d'habitation à loyer modéré, peut acquérir, sur des terrains dont il n'est pas propriétaire, auprès d'un ou plusieurs opérateurs, des programmes de logements ne répondant pas à la condition de surface mentionnée au dernier alinéa de l'article L. 433-2, après un appel d'offres précisant le nombre, la répartition par catégories et les caractéristiques techniques des logements. »~~

~~« Art. L. 433-4. — Les appels d'offres mentionnés à l'article L. 433-3 sont soumis aux règles fixées par le code des marchés publics ou, lorsqu'ils sont lancés par un organisme privé d'habitations à loyer modéré ou par un groupement dont ne relève aucun office public de l'habitat, par l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics et les textes pris pour l'application de cette ordonnance.~~

~~« Pour l'application du présent article, le montant estimé des acquisitions est assimilé au montant estimé des travaux mentionné, selon le cas, dans le code des marchés publics ou les textes pris pour l'application de l'ordonnance du 6 juin 2005 précitée. »~~

Alinéa supprimé

Alinéa supprimé

Alinéa supprimé

Article additionnel

Les deuxième, troisième et quatrième alinéas de l'article L. 443-12-1 du code de la construction et de l'habitation sont remplacés par un alinéa ainsi rédigé :

Textes en vigueur

Lorsque l'acquéreur personne physique a acquis son logement à un prix inférieur à l'évaluation faite par le service des domaines et qu'il le vend dans les cinq ans suivant cette acquisition :

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

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

Texte du projet de loi

Article 5

~~Après l'article L. 443-7 du code de la construction et de l'habitation, il est ajouté un article L. 443-7-1 ainsi rédigé :~~

Propositions de la Commission

« L'acquéreur personne physique ayant acquis son logement à un prix inférieur à l'évaluation faite par le service des domaines et l'ayant vendu dans les cinq ans suivant cette acquisition est tenu de verser à l'organisme d'habitations à loyer modéré une somme égale à la différence entre le prix de vente et le prix d'acquisition. Cette somme ne peut excéder l'écart constaté entre l'évaluation faite par le service des domaines lors de l'acquisition et le prix d'acquisition. »

CHAPITRE I^{ER} BIS

DISPOSITIONS RELATIVES A
L'AMELIORATION DU
FONCTIONNEMENT DES COPROPRIETES

[Division et intitulé nouveaux]

Article 5

La sous-section 1 de la section 2 du chapitre III du titre IV du livre IV du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifiée :

1° Le dernier alinéa de l'article L. 443-7 est ainsi rédigé :

Textes en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

« L'organisme d'habitations à loyer modéré indique par écrit à l'acquéreur personne physique, préalablement à la vente, le montant des charges locatives et, le cas échéant, de copropriété des deux dernières années, ainsi que la récapitulation des travaux réalisés les cinq dernières années sur les parties communes. En tant que de besoin, il fournit une liste des travaux d'amélioration des parties communes et des éléments d'équipement commun qu'il serait souhaitable d'entreprendre, accompagnée d'une évaluation du montant global de ces travaux et de la quote-part imputable à l'acquéreur. »

2° Après l'article L. 443-7, il est rétabli un article L. 443-7-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 443-7-1. - Dans les copropriétés comportant des logements vendus en application de la présente section, la liste de travaux mentionnée au dernier alinéa de l'article L. 443-7 fait l'objet, le cas échéant, d'une présentation annuelle par le syndic devant l'assemblée générale des copropriétaires.

~~« Art. L. 443-7-1. - Lorsqu'ils sont votés en assemblée générale du syndicat des copropriétaires, les travaux font l'objet de provisions spéciales constituées en application du sixième alinéa de l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et sont à la charge des copropriétaires.~~

~~« Ces provisions spéciales sont obligatoirement déposées sur un compte séparé ouvert au nom du syndicat des copropriétaires avec une rubrique particulière pour chacun des copropriétaires. Le compte et les rubriques ne peuvent faire l'objet d'une convention de fusion, de compensation ou d'unité de comptes. »~~

« Lorsqu'ils sont votés par l'assemblée générale des copropriétaires, les travaux d'amélioration des parties communes et des éléments d'équipement commun donnent lieu à la constitution d'avances, selon des modalités définies par l'assemblée générale. L'organisme d'habitations à loyer modéré est dispensé de cette obligation.

« Ces avances sont déposées sur un compte bancaire ou postal séparé ouvert au nom du syndicat des copropriétaires avec une rubrique particulière pour chaque copropriétaire. Le compte et les rubriques ne peuvent faire l'objet d'aucune convention de fusion, de compensation ou d'unité de compte. »

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p>Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis</p>	<p>Article 6</p> <p>I.—À la section 2 du chapitre II de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, les articles 29-1 à 29-6 deviennent les articles 29-3 à 29-8 et deux nouveaux articles 29-1 et 29-2 sont insérés.</p> <p>II.—L'article 29-1 est ainsi rédigé :</p> <p>« Art. 29-1. - Lorsque les impayés atteignent 25 % du budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1, le syndic saisit le président du tribunal de grande instance d'une demande de désignation d'un observateur du syndicat, chargé d'analyser la situation financière de celui-ci et, le cas échéant, l'état de l'immeuble.</p> <p>« En l'absence de saisine par le syndic, le président du tribunal de grande instance peut être saisi d'une même demande par des copropriétaires représentant ensemble 15 % au moins des voix du syndicat.</p> <p>« Le président du tribunal de grande instance peut également être saisi d'une même demande par les créanciers, lorsque les factures d'abonnement à un service de fourniture d'énergie et d'eau, ainsi que les factures de travaux prévus à l'article 14-2, votés par l'assemblée générale et exécutés, restent impayées par le syndic sur une période de douze mois.</p>	<p>Article 6</p> <p>La section 2 du chapitre II de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est ainsi modifiée :</p> <p><u>1° Avant l'article 29-1, sont insérés deux articles 29-1 A et 29-1 B ainsi rédigés :</u></p> <p>« Art. 29-1 <u>A.</u> - <u>Lorsqu'à la clôture des comptes, les impayés atteignent 25 % du budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1, le syndic est tenu de saisir sur requête, après avis du conseil syndical, le président du tribunal de grande instance d'une demande de désignation d'un mandataire ad hoc, au sens de l'article L. 611-3 du code de commerce. Il joint à la saisine les justificatifs attestant des mesures qu'il a prises pour recouvrer les créances dues.</u></p> <p>« <u>En cas de défaillance du syndic, le président du tribunal de grande instance peut être saisi d'une même demande en référé par des copropriétaires représentant ensemble au moins 15 % des voix du syndicat. Cette demande est accompagnée de tous les éléments utiles en leur possession.</u></p> <p>« <u>Le président du tribunal de grande instance peut être saisi en référé de la même demande par un créancier lorsque les factures d'abonnement et de fourniture d'eau ou d'énergie ou les factures de travaux, votés par l'assemblée générale et exécutés, restent impayées pendant douze mois et si le créancier a adressé au syndic un commandement de payer resté infructueux.</u></p>

Textes en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

~~« Dans tous les cas, le maire de la commune où est implanté l'immeuble est informé de la saisine par le ou les demandeurs.~~

~~« Un décret en Conseil d'État précise les modalités d'application du présent article. »~~

~~III. — L'article 29-2 est ainsi rédigé :~~

~~« Art. 29-2. - Le président du tribunal de grande instance, statuant comme en matière de référé ou par ordonnance sur requête, désigne un observateur du syndicat des copropriétaires, aux frais du syndicat des copropriétaires dans le cas prévu au premier alinéa de l'article 29-1, du syndic dans le cas prévu au deuxième alinéa et des créanciers dans le cas prévu au troisième alinéa. »~~

« Dans les cas visés aux trois alinéas précédents, le représentant de l'Etat dans le département, le maire de la commune où est implanté l'immeuble et, le cas échéant, le président de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat sont informés de la saisine par le ou les demandeurs.

Alinéa supprimé

Alinéa supprimé

« Art. 29-1 B. - Le président du tribunal de grande instance, statuant par ordonnance sur requête ou comme en matière de référé, peut désigner un mandataire ad hoc auprès du syndicat des copropriétaires, dont il précise la mission. Cette mission comprend une analyse de la situation financière du syndicat et de l'état de l'immeuble ainsi que l'élaboration de préconisations pour rétablir l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires et, le cas échéant, assurer la sécurité des occupants de l'immeuble.

« Le président du tribunal de grande instance peut également confier au mandataire une mission de médiation ou de négociation avec les parties en cause.

« Le président du tribunal de grande instance précise, dans son ordonnance, l'imputation des frais entre le syndicat des copropriétaires et le syndic, ou le partage des frais entre eux, dans les cas visés aux premier et deuxième alinéas de l'article 29-1 A. Dans le cas visé au troisième alinéa du même article, les frais sont supportés par les créanciers.

Textes en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

« Dans un délai de trois mois, renouvelable une fois, l'observateur adresse au président du tribunal de grande instance un rapport présentant l'analyse de la situation financière du syndicat et de l'état de l'immeuble ~~ainsi que les mesures de nature à permettre de redresser cette situation financière et d'améliorer l'état de l'immeuble.~~

« Le greffe ~~transmet copie du~~ rapport au syndic et au maire, ~~pour information de ce dernier.~~

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

« ~~Un décret en Conseil d'État fixe les modalités d'application de cet article.~~ »

IV. — Le dernier alinéa de l'article 29-3 est ~~remplacé par les dispositions suivantes :~~

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

« Le greffe du tribunal de grande instance adresse ce rapport au syndic, au conseil syndical, au maire de la commune où est implanté l'immeuble, le cas échéant au président de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, ainsi qu'au représentant de l'Etat dans le département.

« Le syndic inscrit l'examen de ce rapport à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale. »

Alinéa supprimé

2° Le dernier alinéa de l'article 29-1 est ainsi rédigé :

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p>Art. 29-1. -</p> <p>La décision désignant l'administrateur provisoire fixe la durée de sa mission. Le président du tribunal de grande instance peut à tout moment modifier la mission de l'administrateur provisoire, la prolonger ou y mettre fin à la demande de l'administrateur provisoire, d'un ou plusieurs copropriétaires, du procureur de la République ou d'office.</p>	<p>« La décision désignant l'administrateur provisoire fixe la durée de la mission, qui ne peut être inférieure à douze mois. Lorsqu'aucun rapport mentionné à l'article 29-2 n'a été établi au cours de l'année précédente, l'administrateur rend, au plus tard à l'issue des six premiers mois de sa mission, un rapport intermédiaire présentant les mesures à adopter pour redresser la situation financière du syndicat. Le président du tribunal de grande instance peut à tout moment modifier la mission de l'administrateur provisoire, la prolonger ou y mettre fin à la demande de l'administrateur provisoire, d'un ou plusieurs copropriétaires, du préfet du département, du procureur de la République ou d'office. »</p>	<p>« La décision désignant l'administrateur provisoire fixe la durée de sa mission, qui ne peut être inférieure à douze mois. <u>Si</u> aucun rapport mentionné à l'article <u>29-1 A</u> n'a été établi au cours de l'année précédente, l'administrateur rend, au plus tard à l'issue des six premiers mois de sa mission, un rapport intermédiaire présentant les mesures à adopter pour redresser la situation financière du syndicat. Le président du tribunal de grande instance peut, à tout moment, modifier la mission de l'administrateur provisoire, la prolonger ou y mettre fin à la demande de l'administrateur provisoire, d'un ou plusieurs copropriétaires, <u>du représentant de l'Etat dans le département</u>, du procureur de la République ou d'office. »</p>
<p>Loi n°91-650 du 9 juillet 1991 portant réforme des procédures civiles d'exécution</p> <p>Art. 68. - Une autorisation préalable du juge n'est pas nécessaire lorsque le créancier se prévaut d'un titre exécutoire ou d'une décision de justice qui n'a pas encore force exécutoire. Il en est de même en cas de défaut de paiement d'une lettre de change acceptée, d'un billet à ordre, d'un chèque ou d'un loyer resté impayé dès lors qu'il résulte d'un contrat écrit de louage d'immeubles.</p>		<p>Article additionnel</p> <p><u>A la fin de la seconde phrase de l'article 68 de la loi n° 91-650 du 9 juillet 1991 portant réforme des procédures civiles d'exécution, les mots : « ou d'un loyer resté impayé dès lors qu'il résulte d'un contrat écrit de louage d'immeubles » sont remplacés par les mots : « , d'un loyer resté impayé dès lors qu'il résulte d'un contrat écrit de louage d'immeubles ou des charges de copropriété exigibles à la date votée par l'assemblée générale des copropriétaires et restées impayées dans un délai de deux mois après commandement de payer ».</u></p> <p>Article additionnel</p> <p><u>L'article L. 132-3 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :</u></p>

Textes en vigueur

—

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

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

Texte du projet de loi

—

CHAPITRE II

**PROGRAMME NATIONAL DE
REQUALIFICATION DES QUARTIERS
ANCIENS DEGRADES**

Article 7

Propositions de la Commission

—

« Si l'immeuble est soumis à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, la notification aux copropriétaires est valablement faite au seul syndicat des copropriétaires pris en la personne du syndic qui doit en informer dans les plus brefs délais l'ensemble des copropriétaires. »

Article additionnel

Au début de l'article 49 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, les mots : « Dans les huit ans suivant la promulgation de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, » sont supprimés.

CHAPITRE II

**PROGRAMME NATIONAL DE
REQUALIFICATION DES QUARTIERS
ANCIENS DEGRADES**

Article 7

Textes en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

Le programme national de requalification des quartiers anciens dégradés vise à engager les actions nécessaires à la requalification des quartiers anciens les plus dégradés tout en développant une mixité des habitants et des activités dans ces quartiers et en améliorant significativement la performance énergétique des bâtiments. Le programme concerne les quartiers, dont la liste ~~sera~~ fixée par décret, présentant ~~une part~~ élevée d'habitat indigne et une situation économique et sociale des habitants particulièrement difficile.

Les actions de ce programme peuvent porter notamment sur :

- la requalification des îlots d'habitat dégradé à travers l'acquisition du foncier, le relogement des occupants et la revente du foncier nu ou bâti,

~~- le développement et la requalification de l'offre de logement et d'hébergement,~~

- la réhabilitation du parc privé existant,

- la lutte contre l'habitat indigne,

- l'aménagement des espaces et des équipements publics de proximité,

- la réorganisation ou la création d'activités économiques et commerciales,

- le relogement et l'accompagnement social des ménages en privilégiant leur maintien au sein du même quartier requalifié,

- et toute action concourant à la réussite ~~du programme~~, en particulier en matière d'études ou d'ingénierie.

Le programme national de requalification des quartiers anciens dégradés vise à engager les actions nécessaires à la requalification des quartiers anciens les plus dégradés tout en développant une mixité des habitants et des activités dans ces quartiers et en améliorant significativement la performance énergétique des bâtiments.

Le programme concerne les quartiers, dont la liste est fixée par décret, présentant soit une concentration élevée d'habitat indigne et une situation économique et sociale des habitants particulièrement difficile, soit une part élevée d'habitat dégradé vacant et un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements.

Alinéa sans modification

Alinéa sans modification

- la production de logements locatifs sociaux et de places d'hébergement ainsi que la diversification de l'offre immobilière.

Alinéa sans modification

Alinéa sans modification

Alinéa sans modification

Alinéa sans modification

Alinéa sans modification

- et toute action concourant à sa réussite, en particulier en matière d'études ou d'ingénierie.

Textes en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

Pour la période 2009-2016, le programme national prévoit l'aide à la réhabilitation de 60 000 logements privés et la production de ~~50 000~~ logements locatifs sociaux conventionnés dont 5 000 places d'hébergement ou de logement de transition. Il vise à réhabiliter ~~140 000~~ logements privés dégradés sur l'ensemble du territoire national sur huit ans.

Pour la période 2009-2016, le programme national prévoit la réhabilitation de 60 000 logements privés, dont au moins 20 000 devant faire l'objet d'un conventionnement, et la production de 30 000 logements locatifs sociaux, dont 5 000 places d'hébergement ou logements de transition.

Article 8

Article 8

Loi n°2003-710 du 1 août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine

I. - La loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine est ainsi modifiée :

~~I. - Il est ajouté, à l'article 10 de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, un septième alinéa ainsi rédigé :~~

1° Après l'article 10, il est inséré un article 10-1 ainsi rédigé :

~~« L'Agence nationale pour la rénovation urbaine est, en outre, chargée de contribuer à la mise en oeuvre du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés mentionnés à l'article 7 de loi n° du de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, en accordant des concours financiers aux collectivités territoriales, aux établissements publics de coopération intercommunale compétents et aux organismes publics ou privés, qui conduisent, selon les modalités visées au deuxième alinéa du présent article, les opérations concourant à la réalisation de ce programme. »~~

« Art. 10-1. - L'Agence nationale pour la rénovation urbaine contribue à la mise en oeuvre du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés mentionné à l'article 7 de loi n° du de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, en accordant des concours financiers aux collectivités territoriales, aux établissements publics de coopération intercommunale compétents et aux organismes publics ou privés qui conduisent les opérations concourant à la réalisation de ce programme. A cet effet, elle passe des conventions pluriannuelles avec les collectivités et organismes destinataires de ces concours. Son conseil d'administration peut fixer, en fonction du montant des concours financiers ou du coût de l'opération financée, des seuils au-dessous desquels il n'est pas conclu de convention. »

Art. 11. -

2° La première phrase du deuxième alinéa de l'article 11 est ainsi rédigée :

Textes en vigueur

Le représentant de l'Etat dans le département est le délégué territorial de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine. Le délégué territorial de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine peut subdéléguer ses compétences ou sa signature dans des conditions définies par décret.

.....

Texte du projet de loi

~~II. — L'Agence nationale de l'habitat contribue à la mise en oeuvre du programme national de requalification des quartiers anciens dégradé mentionné à l'article 7 de la loi n° du de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.→~~

III. - Un décret en Conseil d'État fixe les modalités d'utilisation du fonds d'intervention pour la sauvegarde de l'artisanat et du commerce pour les opérations inscrites dans les quartiers éligibles au programme national de requalification des quartiers anciens dégradés.

IV. - ~~Il est inséré un article L. 321-1-2 dans le code de la construction et de l'habitation :~~

~~« Art. L. 321-1-2. - L'Agence nationale de l'habitat, les collectivités territoriales et leurs établissements publics, et le cas échéant tout autre partenaire public ou privé peuvent créer, par voie de convention, des fonds locaux de réhabilitation de l'habitat privé regroupant leurs financements pour conduire les opérations concourant à la réalisation du programme mentionné à l'article 7 de la loi n° du de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.~~

Propositions de la Commission

« Dans la région, dans le département ou en Corse, le délégué territorial de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine est, respectivement, le représentant de l'Etat dans la région, le département ou la collectivité territoriale de Corse. »

II. – Supprimé

III. - Un décret en Conseil d'État fixe les modalités d'utilisation du fonds d'intervention pour les services, l'artisanat et le commerce pour les opérations inscrites dans les quartiers éligibles au programme national de requalification des quartiers anciens dégradés.

IV. - Après l'article L. 321-1-1 du code de la construction et de l'habitation, sont insérés deux articles L. 321-1-2 et L. 321-1-3 ainsi rédigés :

« Art. L. 321-1-2. - L'Agence nationale de l'habitat contribue à la mise en oeuvre des actions relatives à la réhabilitation du parc privé et à la lutte contre l'habitat indigne du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés mentionné à l'article 7 de la loi n° du de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.

« Art. L. 321-1-3. - L'Agence nationale de l'habitat, les collectivités territoriales et leurs établissements publics et, le cas échéant, tout autre organisme public ou privé peuvent créer, par convention, des fonds locaux de réhabilitation de l'habitat privé regroupant leurs financements pour conduire des opérations de réhabilitation de l'habitat privé.

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
	<p>« Ces fonds sont gérés par les collectivités territoriales ou les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de politique locale de l'habitat ou par une personne morale de droit public ou privé qu'ils auront désignée pour conduire ces opérations.</p> <p>« Les modalités de création, de gestion, d'utilisation de ces fonds, les modalités de désignation de leur gestionnaire, ainsi que celles du contrôle exercé par l'État sur la gestion de ces fonds, sont fixées par décret.</p>	<p><u>« Cette convention désigne la collectivité territoriale ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat, responsable comptable et financier du fonds, chargé d'assurer l'instruction et le traitement des demandes et de prendre les décisions d'attribution des aides.</u></p> <p><u>« Elle peut déléguer, en contrepartie d'une rémunération, l'instruction et le traitement des demandes d'aides à un organisme public ou privé.</u></p> <p>« Les modalités de création, de gestion, d'utilisation de ces fonds <u>et de contrôle exercé par l'Etat sur la gestion de ces fonds</u> sont fixées par décret <u>en Conseil d'Etat.</u> »</p>
<p>Code de l'urbanisme</p>	<p>V. - Le titre II du livre III du code de l'urbanisme est ainsi modifié :</p> <p>1° L'article L. 321-1 est complété par un alinéa ainsi rédigé :</p> <p>« Lorsqu'ils procèdent à des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés, au sens de l'article 7 de la loi n° du de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, ces établissements publics peuvent gérer les fonds locaux de réhabilitation de l'habitat privé créés en application du IV de l'article 11 de cette loi. » ;</p>	<p>V. – Alinéa sans modification</p> <p>1° Alinéa sans modification</p> <p><u>« Les établissements publics mentionnés aux deuxième, troisième et quatrième alinéas peuvent se voir déléguer l'instruction et le traitement des demandes d'aides à la réhabilitation de l'habitat privé dans les conditions prévues à l'article L. 321-1-3 du code de la construction et de l'habitation. »</u></p> <p>1° bis <u>Le premier alinéa de l'article L. 324-1 est complété par une phrase ainsi rédigée :</u></p> <p><u>« Ils peuvent se voir déléguer l'instruction et le traitement des demandes d'aides à la réhabilitation de l'habitat privé dans les conditions prévues à l'article L. 321-1-3 du code de la construction et de l'habitation. »</u></p>

Textes en vigueur

Art. 325-1. -

Il a pour objet de favoriser l'aménagement et la restructuration des espaces commerciaux et artisanaux dans les zones urbaines sensibles, mentionnées au 3 de l'article 42 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire, et les territoires faisant l'objet d'un contrat de ville. A cette fin, il assure, après accord des conseils municipaux des communes ou des organes délibérants des établissements publics de coopération communale ou des syndicats mixtes visés à l'article L. 5711-1 du code général des collectivités territoriales concernés, la maîtrise d'ouvrage d'actions et d'opérations tendant à la création, l'extension, la transformation ou la reconversion de surfaces commerciales et artisanales situées dans ces zones. Il peut passer convention avec les communes, établissements publics ou syndicats mixtes concernés.

Art. 326-1. - Les établissements publics locaux de rénovation urbaine créés en application du présent chapitre sont des établissements publics locaux à caractère industriel et commercial. Ils sont compétents pour conduire, pour le compte exclusif de leurs membres, des opérations et actions de rénovation urbaine et de développement économique au sens de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine.

Texte du projet de loi

2° Au troisième alinéa de l'article L. 325-1, les mots : « contrat de ville » sont remplacés par le membre de phrase suivant : « contrat urbain de cohésion sociale ou inscrits au programme national de requalification des quartiers anciens dégradés mentionné à l'article 7 de la loi n° ... du de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion. » ;

3° L'article L. 326-1 est complété par les mots suivants : « ~~et des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés, au sens de l'article 7 de loi n° du de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion. Lorsqu'ils procèdent à ces dernières opérations, ils peuvent gérer les fonds locaux de réhabilitation de l'habitat privé créés en application du IV de l'article 11 de cette loi.~~ ».

Propositions de la Commission

2° **Sans modification**

3° L'article L. 326-1 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Ils peuvent se voir déléguer l'instruction et le traitement des demandes d'aides à la réhabilitation de l'habitat privé dans les conditions prévues à l'article L. 321-1-3 du code de la construction et de l'habitation. »

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p>Code de la construction et de l'habitation</p>	<p>CHAPITRE III</p> <p>MESURES EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT D'UNE OFFRE NOUVELLE DE LOGEMENTS</p> <p>Article 9</p> <p>I. - L'article L. 301-5-1 du code de la construction et de l'habitation est complété par deux alinéas ainsi rédigés :</p> <p>« La convention ne peut pas être conclue ou renouvelée avec un établissement public de coopération intercommunale lorsque le représentant de l'État estime que les demandes motivées de modifications mentionnées au dernier alinéa de l'article L. 302-2 et l'avis émis par le comité régional de l'habitat sur le projet de programme local de l'habitat de l'établissement public de coopération intercommunale suivant la procédure mentionnée au quatrième alinéa de l'article L. 302-2 n'ont pas suffisamment été pris en compte par l'établissement public de coopération intercommunale.</p> <p>« La convention mentionnée au premier alinéa peut être dénoncée par le représentant de l'État lorsque les résultats du bilan triennal d'exécution du programme local de l'habitat mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 302-3 sont manifestement insuffisants par rapport aux objectifs définis dans la convention. »</p> <p>II. - L'article L. 302-1 du même code est ainsi modifié :</p>	<p>CHAPITRE III</p> <p>MESURES EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT D'UNE OFFRE NOUVELLE DE LOGEMENTS</p> <p>Article 9</p> <p>I. - Alinéa sans modification</p> <p>Alinéa sans modification</p> <p>« La convention peut être dénoncée par le représentant de l'État lorsque les résultats du bilan triennal d'exécution du programme local de l'habitat mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 302-3 sont manifestement insuffisants par rapport aux objectifs définis dans la convention. »</p> <p>II. - Alinéa sans modification</p>

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p>Art. L. 302 -1 -</p> <p>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.</p> <p>Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports et des options d'aménagement déterminées par le schéma directeur ou le schéma de secteur, lorsqu'ils existent, ainsi que des dispositions du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées, de l'accord collectif intercommunal défini à l'article L. 441-1-1 et du protocole d'occupation du patrimoine social des communes, quand ils existent.</p> <p>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.</p>	<p>1° À la fin du cinquième alinéa, est ajoutée une phrase ainsi rédigée : « Il comprend, en tenant compte de la nécessité de modérer la consommation d'espace, des orientations relatives à l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements dans chacune des communes concernées et du lancement des opérations d'aménagement de compétence communautaire, à l'institution des servitudes mentionnées au b et au d de l'article L. 123-2 du code de l'urbanisme ainsi qu'à la mise en oeuvre des dispositions de l'article L. 127-1 du même code. » ;</p>	<p>1° <u>Au troisième alinéa, les mots : « au moins égale à six ans » sont remplacés par les mots : « de six ans » ;</u></p> <p>2° <u>Le quatrième alinéa est ainsi rédigé :</u></p> <p><u>« Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et des options d'aménagement déterminées par le schéma de cohérence territoriale ou le schéma de secteur lorsqu'ils existent, ainsi que du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées et, le cas échéant, de l'accord collectif intercommunal défini à l'article L. 441-1-1. » ;</u></p> <p>3° <u>Le cinquième alinéa est supprimé ;</u></p>

Textes en vigueur

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

Le programme local de l'habitat fait l'objet d'un programme d'actions détaillé par secteurs géographiques.

Texte du projet de loi

2° Le quatorzième alinéa est remplacé par un alinéa ainsi rédigé :

« Le programme local de l'habitat fait l'objet d'un programme d'actions détaillé par commune et, le cas échéant, par secteur géographique, avec indication de l'échéancier de réalisation des actions concernées. »

Propositions de la Commission

4° Dans la seconde phrase du sixième alinéa, après le mot : « indigne », sont insérés les mots : « , au sens du troisième alinéa de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, » ;

5° Le quatorzième alinéa est remplacé par cinq alinéas ainsi rédigés :

« Le programme local de l'habitat comprend un programme d'actions détaillé par commune et, le cas échéant, par secteur géographique, accompagné d'un échéancier prévisionnel de leur réalisation. Il indique pour chaque commune ou secteur :

« - le nombre et les types de logements à réaliser ;

« - les moyens, notamment fonciers, à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et principes fixés ;

« - l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements et du lancement d'opérations d'aménagement de compétence communautaire ;

« - les orientations relatives à l'application du b de l'article L. 123-2, des 15° et 16° de l'article L. 123-1 et de l'article L. 127-1 du code de l'urbanisme. » ;

6° L'avant-dernier alinéa est ainsi rédigé :

Textes en vigueur

A compter de la publication de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, un programme local de l'habitat est élaboré dans toutes les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, les communautés d'agglomération et les communautés urbaines. Son adoption intervient dans un délai de trois ans à compter de la même date.

.....

Art. L. 302-2. - Le représentant de l'Etat porte, dans un délai de trois mois, à la connaissance de l'établissement public de coopération intercommunale toutes informations utiles ainsi que les objectifs locaux à prendre en compte en matière de diversité de l'habitat et de répartition équilibrée des différents types de logements dans l'agglomération concernée.

L'établissement public de coopération intercommunale associe à l'élaboration du programme local de l'habitat l'Etat ainsi que toute autre personne morale qu'il juge utile.

Texte du projet de loi

III. - L'article L. 302-2 du même code est ainsi modifié :

1° ~~La fin du premier alinéa, après les mots : « toutes informations utiles » est ainsi rédigée : « , ainsi que les objectifs locaux à prendre en compte en matière de diversité de l'habitat, de répartition équilibrée des différents types de logements dans l'agglomération concernée, de renouvellement du parc immobilier et d'accroissement du nombre de logements et de places d'hébergement nécessaires, selon les critères définis au quatrième alinéa de l'article L. 302-1. » ;~~

Propositions de la Commission

« Un programme local de l'habitat est élaboré dans les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants, dans les communautés d'agglomération et dans les communautés urbaines. »

III. - **Alinéa sans modification**

1° Le premier alinéa est ainsi rédigé :

« Dans un délai de trois mois à compter de la transmission de la délibération engageant la procédure d'élaboration du programme local de l'habitat, le représentant de l'Etat porte à la connaissance de l'établissement public de coopération intercommunale toutes informations utiles ainsi que les objectifs locaux à prendre en compte, sur le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale, en matière de diversité de l'habitat, de répartition équilibrée des différents types de logements, de renouvellement du parc immobilier et d'accroissement du nombre de logements et de places d'hébergement nécessaires, selon les critères définis au quatrième alinéa de l'article L. 302-1. » ;

Textes en vigueur

Le projet de programme local de l'habitat, arrêté par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, est transmis aux communes et établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'urbanisme, qui disposent d'un délai de deux mois pour faire connaître leur avis.

Au vu de ces avis, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale délibère à nouveau sur le projet et le transmet au représentant de l'Etat. Celui-ci le soumet pour avis, dans un délai de deux mois, au comité régional de l'habitat.

Le représentant de l'Etat, s'il estime que le projet de programme local de l'habitat ne répond pas à l'objectif de répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, adresse, dans un délai d'un mois, des demandes motivées de modifications à l'établissement public de coopération intercommunale, qui en délibère. Cet établissement public adopte ensuite le programme local de l'habitat.

Texte du projet de loi

~~2° Dans le cinquième alinéa, après les mots : « de l'offre de logement » sont ajoutés les mots : « ainsi qu'à ceux de renouvellement du parc immobilier et d'accroissement du nombre de logements et de places d'hébergement nécessaires, » ;~~

3° Le dernier alinéa est remplacé par les 3 alinéas suivants ainsi rédigés :

« Le représentant de l'État, s'il estime que le projet de programme local de l'habitat ne répond pas à l'objectif de répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, adresse, dans un délai d'un mois, des demandes motivées de modifications à l'établissement public de coopération intercommunale, qui en délibère.

Propositions de la Commission

2° Au troisième alinéa, les mots : « compétents en matière d'urbanisme » sont remplacés par les mots : « compétents en matière de plan local d'urbanisme associés aux études préalables au projet ou à l'élaboration du projet » ;

Alinéa supprimé

3° Le dernier alinéa est remplacé par trois alinéas ainsi rédigés :

« Le représentant de l'État, s'il estime que le projet de programme local de l'habitat ne répond pas aux objectifs de répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, de renouvellement du parc immobilier et d'accroissement du nombre de logements et de places d'hébergement nécessaires, adresse, dans un délai d'un mois, des demandes motivées de modifications à l'établissement public de coopération intercommunale, qui en délibère.

Textes en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

« En cas d'avis défavorable ou de réserves émises par le comité régional de l'habitat sur un projet de programme local de l'habitat, le représentant de l'État ~~dans le département~~ peut adresser, dans un délai d'un mois suivant cet avis, des demandes motivées de modifications à l'établissement public de coopération intercommunale ~~ou à la commune mentionnée à l'article L. 302-4-1 qui l'a élaboré.~~

« L'établissement public adopte le programme local de l'habitat. La délibération publiée approuvant le programme devient exécutoire deux mois après sa transmission ~~au préfet.~~ Toutefois, si dans ce délai le ~~préfet~~ notifie, ~~par lettre motivée,~~ au président de l'établissement public de coopération intercommunale, les modifications mentionnées à l'alinéa précédent qu'il estime nécessaire d'apporter au programme, ~~celui-ci est~~ exécutoire ~~dès~~ publication et transmission au ~~préfet~~ de la délibération apportant les modifications demandées. »

IV. - L'article L. 302-3 du même code est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Les établissements publics de coopération intercommunale ~~et les communes mentionnées à l'article L. 302-4-1~~ communiquent pour avis au représentant de l'État et au comité régional de l'habitat un bilan sur la réalisation du programme local de l'habitat à l'issue de la première période triennale d'exécution du programme et à l'expiration de la période de six ans de validité du programme. »

V. - La section première du chapitre II du titre préliminaire du livre III du même code est complétée par un article L. 302-4-1 ainsi rédigé :

« En cas d'avis défavorable ou de réserves émises par le comité régional de l'habitat sur le projet de programme local de l'habitat, le représentant de l'État peut adresser, dans un délai d'un mois suivant cet avis, des demandes motivées de modifications à l'établissement public de coopération intercommunale, qui en délibère.

« L'établissement public adopte le programme local de l'habitat. La délibération publiée approuvant le programme devient exécutoire deux mois après sa transmission au représentant de l'Etat. Si, dans ce délai, le représentant de l'Etat notifie au président de l'établissement public de coopération intercommunale les modifications mentionnées aux deux alinéas précédents qu'il estime nécessaire d'apporter au programme, le programme local de l'habitat ne devient exécutoire qu'à compter de la publication et de la transmission au représentant de l'Etat de la délibération apportant les modifications demandées. »

IV. - **Alinéa sans modification**

« Les établissements publics de coopération intercommunale communiquent pour avis au représentant de l'État et au comité régional de l'habitat un bilan sur la réalisation du programme local de l'habitat à l'issue de la première période triennale d'exécution du programme et à l'expiration de la période de six ans de validité du programme. »

V. - **Alinéa sans modification**

Textes en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

~~« Art. L. 302-4-1. - Les dispositions de l'article L. 302-1 sont applicables aux communes de plus de 30 000 habitants qui ne sont pas membres d'un des groupements de communes mentionnés à l'avant-dernier alinéa de cet article. Dans ces communes, le programme local de l'habitat est élaboré, en association avec l'État ainsi que toute personne morale qu'il juge utile, par le conseil municipal à la connaissance duquel le représentant de l'État dans le département porte les informations mentionnées au premier alinéa de l'article L. 302-2. Dans le cas prévu au dernier alinéa de cet article, les demandes motivées de modifications sont adressées à la commune. L'adoption du programme intervient dans un délai de deux ans à compter de la publication de la loi n° ... du de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.~~

~~« Le conseil municipal délibère au moins une fois par an sur l'état de réalisation du programme local de l'habitat et son adaptation à l'évolution de la situation sociale ou démographique. Le programme local peut être modifié par le conseil municipal, le projet de modification étant transmis pour avis au représentant de l'État ainsi qu'aux personnes morales ayant été associées à son élaboration; leur avis étant réputé donné s'il n'est pas rendu dans un délai de deux mois à compter de la transmission du projet. »~~

« Art. L. 302-4-1. - Les articles L. 302-1, L. 302-2, L. 302-3 et L. 302-4 à l'exception de son deuxième alinéa sont applicables aux communes de plus de 20 000 habitants qui ne sont pas membres d'un établissement public de coopération intercommunale mentionné à l'avant-dernier alinéa de l'article L. 302-1. »

Alinéa supprimé

Textes en vigueur

Code de l'urbanisme

Art. L. 123-14. -

Le préfet met également en oeuvre la procédure prévue aux deux alinéas précédents lorsque, à l'issue du délai de trois ans mentionné au dernier alinéa de l'article L. 123-1, le plan local d'urbanisme n'a pas été rendu compatible avec les orientations d'un schéma de cohérence territoriale, d'un schéma de secteur, d'un schéma de mise en valeur de la mer, d'une charte de parc naturel régional ou de parc national, d'un plan de déplacements urbains ou d'un programme local de l'habitat.

Texte du projet de loi

~~VI. - Le dernier alinéa de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme est complété par la phrase suivante : « Ce délai est ramené à vingt quatre mois lorsque le plan local doit être rendu compatible avec un programme local de l'habitat. »~~

~~VII. - Dans le dernier alinéa de l'article L. 123-14 du code de l'urbanisme, les mots : « du délai de trois ans mentionné » sont remplacés par les mots : « des délais de trois ans ou de vingt quatre mois mentionnés ».~~

Propositions de la Commission

VI. - En application de l'avant-dernier alinéa de l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation, l'adoption du programme local de l'habitat intervient au plus tard le 13 juillet 2009 pour les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 50 000 habitants comprenant une commune de plus de 15 000 habitants, les communautés d'agglomération et les communautés urbaines. Cette adoption intervient dans un délai de deux ans à compter de la date de publication de la présente loi pour les communautés de communes compétentes en matière d'habitat dont la population est comprise entre 30 000 et 50 000 habitants et comprenant une commune de plus de 10 000 habitants.

VII. - Pour les communes mentionnées à l'article L. 302-4-1 du code de la construction et de l'habitation, l'adoption du programme local de l'habitat intervient dans un délai de deux ans à compter de la date de publication de la présente loi.

VIII. - La _____ convention mentionnée à l'article L. 301-5-1 du code de la construction et de l'habitation conclue pour une durée de trois ans en application du XIII de l'article 61 de la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales peut, à la demande de l'établissement public de coopération intercommunale, être prorogée d'un an par avenant.

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p>Art. L. 123-1. - Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans.</p>	<p><u>Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :</u></p>	<p>Article additionnel</p> <p><u>Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :</u></p>
<p>Art. L. 123-12. - d) Sont de nature à compromettre la réalisation d'une directive territoriale d'aménagement, d'un schéma de cohérence territoriale, d'un schéma de secteur ou d'un schéma de mise en valeur de la mer en cours d'établissement, le plan local d'urbanisme est exécutoire dès publication et transmission au préfet de la délibération approuvant les modifications demandées.</p>	<p><u>1° Le dernier alinéa de l'article L. 123-1 est complété par une phrase ainsi rédigée :</u></p>	<p><u>1° Le dernier alinéa de l'article L. 123-1 est complété par une phrase ainsi rédigée :</u></p> <p><u>« Ce délai est ramené à un an pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus dans un secteur de la commune par le programme local de l'habitat et nécessitant une modification du plan ».</u></p>
<p>Art. L. 123-14. - Le préfet met également en oeuvre la procédure prévue aux deux alinéas précédents lorsque, à l'issue du délai de trois ans mentionné au dernier alinéa de l'article L. 123-1, le plan local d'urbanisme n'a pas été rendu compatible avec les orientations d'un schéma de cohérence territoriale, d'un schéma de secteur, d'un schéma de mise en valeur de la mer, d'une charte de parc naturel régional ou de parc national, d'un plan de déplacements urbains ou d'un programme local de l'habitat.</p>	<p><u>2° Dans le d) de l'article L. 123-12, après les mots : « d'une directive territoriale d'aménagement, » sont insérés les mots : « d'un programme local de l'habitat, » ;</u></p>	<p><u>2° Dans le d) de l'article L. 123-12, après les mots : « d'une directive territoriale d'aménagement, » sont insérés les mots : « d'un programme local de l'habitat, » ;</u></p>
	<p><u>3° Le dernier alinéa de l'article L. 123-14 est remplacé par trois alinéas ainsi rédigés :</u></p>	<p><u>3° Le dernier alinéa de l'article L. 123-14 est remplacé par trois alinéas ainsi rédigés :</u></p>
	<p><u>« Le préfet met également en oeuvre la procédure prévue aux deux alinéas précédents lorsque :</u></p>	<p><u>« Le préfet met également en oeuvre la procédure prévue aux deux alinéas précédents lorsque :</u></p>

Textes en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

«- à l'issue du délai de trois ans mentionné dans la première phrase du dernier alinéa de l'article L. 123-1, le plan local d'urbanisme n'a pas été rendu compatible avec les orientations d'un schéma de cohérence territoriale, d'un schéma de secteur, d'un schéma de mise en valeur de la mer, d'une charte de parc naturel régional ou de parc national, d'un plan de déplacements urbains ou d'un programme local de l'habitat ;

«- à l'issue du délai d'un an mentionné dans la deuxième phrase du dernier alinéa de l'article L. 123-1, le plan local d'urbanisme n'a pas été rendu compatible avec la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus par le programme local de l'habitat et nécessitant une modification dudit plan ;

Article additionnel

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

« 15° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements d'une surface hors oeuvre nette supérieure à un seuil déterminé doivent comporter une proportion de logements d'une taille minimale qu'ils fixent ; »

Article additionnel

Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :

I.- Après le 14° de l'article L. 123-1, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

Textes en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

Art. L. 123-2. - Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

.....
d) A délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Art. L. 230-3. -

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

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

« 16° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. »

II.- Le d) de l'article L. 123-2 est abrogé.

III.- Le titre III du livre II est ainsi modifié :

1° Les quatrième et cinquième alinéas de l'article L. 230-3 sont supprimés ;

Textes en vigueur

Art. L. 230-4. - Dans le cas des terrains mentionnés aux a à c de l'article L. 123-2 et des terrains réservés en application de l'article L. 123-17, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3.

Art. L. 230-4-1. - Dans le cas des terrains situés dans les secteurs mentionnés au d de l'article L. 123-2, les obligations relatives aux conditions de réalisation de programmes de logements ne sont plus opposables aux demandes de permis de construire qui sont déposées dans un délai de deux ans à compter de la date à laquelle la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent a notifié au propriétaire sa décision de ne pas procéder à l'acquisition, à compter de l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa de l'article L. 230-3 ou, en cas de saisine du juge de l'expropriation, du délai de deux mois mentionné au quatrième alinéa du même article, si la commune, l'établissement public de coopération intercommunale ou les organismes mentionnés au cinquième alinéa du même article n'ont pas fait connaître leur décision d'acquiescer dans ces délais.

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

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

2° Dans la première phrase de l'article L. 230-4, les mots : « aux a à c de » sont remplacés par le mot : « à » ;

3° L'article L. 230-4-1 est abrogé.

Article additionnel

Le d) de l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

Textes en vigueur

d) A la cession de la totalité des parts d'une société civile immobilière, lorsque le patrimoine de cette société est constitué par une unité foncière, bâtie ou non, dont la cession serait soumise au droit de préemption.

Art. L. 213-1. -

Ne sont pas soumis au droit de préemption :

f) Pendant la durée d'application d'un arrêté préfectoral pris sur le fondement de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, l'aliénation d'un immeuble ou d'un terrain destiné à être affecté à une opération ayant fait l'objet de la convention prévue au même article ;

Code général des Impôts

Art. 1607 bis -

Le produit de cette taxe est arrêté chaque année par l'établissement public foncier local dans la limite d'un plafond fixé à 20 euros par habitant situé dans son périmètre.

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

1° Le mot : « totalité » est remplacé par le mot : « majorité ».

2° Il a ajouté une phrase ainsi rédigée :

« Le présent alinéa ne s'applique pas aux sociétés civiles immobilières constituées exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus. »

Article additionnel

Après les mots : « l'aliénation » la fin du f) de l'article L. 213-1 est ainsi rédigée : « d'un terrain, bâti ou non bâti, affecté au logement ou destiné à être affecté à une opération ayant fait l'objet de la convention prévue au même article ».

Article additionnel

I- Le deuxième alinéa de l'article 1607 bis du code général des impôts est complété par deux phrases ainsi rédigées :

« Si cet établissement perçoit la taxe sur le même territoire qu'un établissement public visé aux troisième ou quatrième alinéas de l'article L. 321-1 du même code, ce plafond est fixé à 10 euros par habitant pour chaque établissement. Les établissements concernés peuvent toutefois, par convention, modifier ce plafond dans la limite d'un plafond global de 20 euros par habitant.

Textes en vigueur

—

Art. 1607 bis -
A compter de l'année d'incorporation dans les rôles des résultats de la révision générale des évaluations cadastrales effectuée dans les conditions fixées par la loi n° 90-669 du 30 juillet 1990 relative à la révision générale des évaluations des immeubles retenus pour la détermination des bases des impôts directs locaux, les organismes d'habitations à loyer modéré sont exonérées de la taxe additionnelle au titre des locaux d'habitation et dépendances dont ils sont propriétaires et qui sont attribués sous conditions de ressources.

.....

Texte du projet de loi

—

Propositions de la Commission

—

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

Article additionnel

I- Dans la première phrase du quatrième alinéa de l'article 1607 bis du code général des impôts, les mots : « A compter de l'année d'incorporation dans les rôles des résultats de la révision générale des évaluations cadastrales effectuée dans les conditions fixées par la loi n° 90-669 du 30 juillet 1990 relative à la révision générale des évaluations des immeubles retenus pour la détermination des bases des impôts directs locaux, » sont supprimés, et après les mots : « à loyer modéré » sont insérés les mots : « et les sociétés d'économie mixte ».

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

Textes en vigueur

Code de l'urbanisme

Art. L. 240-1. - Il est créé en faveur des communes et des établissements publics de coopération intercommunale titulaires du droit de préemption urbain un droit de priorité sur tout projet de cession d'un immeuble ou de droits sociaux donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble situé sur leur territoire et appartenant à l'Etat, à des sociétés dont il détient la majorité du capital, aux établissements publics visés à l'article 1er de la loi n° 97-135 du 13 février 1997 portant création de l'établissement public "Réseau ferré de France" en vue du renouveau du transport ferroviaire, à l'article 18 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs et à l'article 176 du code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure ou à des établissements publics dont la liste est fixée par décret, en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, d'actions ou d'opérations répondant aux objets définis à l'article L. 300-1 du présent code ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation de telles actions ou opérations.

.....
Art. L. 240-2. -

-à l'aliénation, par l'Etat, les établissements publics visés à l'article 1er de la loi n° 97-135 du 13 février 1997 précitée, à l'article 18 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 précitée et à l'article 176 du code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure, ou les établissements publics figurant sur la liste prévue à l'article L. 240-1, d'immeubles en vue de réaliser les opérations d'intérêt national mentionnées au deuxième alinéa du I de l'article 1er de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement ;

.....

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

Article additionnel

I- Dans le premier alinéa de l'article L. 240-1 du code de l'urbanisme et dans le troisième alinéa de l'article L. 240-2, les mots : « et à l'article 176 du code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure » sont remplacés par les mots : « , à l'article 176 du code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure, à l'article 2 de l'ordonnance n° 59-151 du 7 janvier 1959 relative à l'organisation des transports de voyageurs dans la région parisienne et au deuxième alinéa de l'article L. 6147-1 du code de la santé publique » :

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p style="text-align: center;">—</p> <p>Code général des Impôts</p> <p>Art. 1529. - III. - La taxe est assise sur un montant égal aux deux tiers du prix de cession du terrain, défini à l'article 150 VA.</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p style="text-align: center;">Article 10</p> <p>I. - L'article L. 123-1-1 du code de l'urbanisme est complété par les deux alinéas suivants :</p> <p style="padding-left: 40px;">« À l'échéance d'un délai de six mois suivant la publication de la loi n°... du ... de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion et pour une durée de trois ans, dans les zones urbaines délimitées par un plan local d'urbanisme ou un plan d'occupation des sols, un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol et au coefficient d'occupation des sols résultant d'un plan local d'urbanisme ou d'un plan d'occupation des sols est autorisé, dans la limite de 20 % pour chacune des règles concernées, afin de permettre exclusivement l'agrandissement de logements. En l'absence de coefficient d'occupation des sols, l'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface habitable supérieure de plus de 20 % à la surface habitable existante.</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p><u>II- La perte de recettes pour les établissements publics résultant du I ci-dessus est compensée par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.</u></p> <p style="text-align: center;">Article additionnel</p> <p><u>Dans le premier alinéa du III de l'article 1529 du code général des impôts, les mots : « aux deux tiers du prix de cession du terrain, défini à l'article 150 VA » sont remplacés par les mots : « au prix de cession diminué du prix d'acquisition stipulés dans les actes. En l'absence d'éléments de référence, la taxe est assise sur les deux tiers du prix de cession ».</u></p> <p style="text-align: center;">Article 10</p> <p>I. - <u>Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :</u></p> <p style="padding-left: 40px;"><u>1° L'article L. 123-1-1 est complété par trois alinéas ainsi rédigés :</u></p> <p style="padding-left: 40px;"><u>« Le conseil municipal peut, par délibération motivée, déterminer des secteurs situés dans les zones urbaines délimitées par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol et au coefficient d'occupation des sols résultant de l'un de ces documents est autorisé. La délibération fixe pour chaque secteur ce dépassement, qui ne peut excéder 20 % pour chacune des règles concernées. En l'absence de coefficient d'occupation des sols, l'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface habitable supérieure de plus de 20 % à la surface habitable existante.</u></p>

Textes en vigueur

—

Code de l'Urbanisme

Art. L. 123-12-1. - Trois ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme ou la dernière délibération portant révision de ce plan, un débat est organisé au sein du conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Le conseil municipal délibère sur l'opportunité d'une mise en révision ou d'une mise en révision simplifiée de ce plan dans les conditions prévues à l'article L. 123-13. Ce débat est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision.

Texte du projet de loi

—

~~« Les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables dans des périmètres délimités par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines. Elles ne sont pas non plus applicables dans les zone A, B et C des plans d'exposition au bruit mentionnés à l'article L. 147-3 et dans les zones mentionnées au 1° et 2° du II de l'article L. 562-1 du code de l'environnement. »~~

II. - L'article L. 127-1 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

Propositions de la Commission

—

« Le sixième alinéa n'est pas applicable dans les zones A, B et C des plans d'exposition au bruit mentionnées à l'article L. 147-4 du présent code et dans les zones mentionnées aux 1° et 2° du II de l'article L. 562-1 du code de l'environnement.

« Son application est exclusive de celle des articles L. 127-1 et L. 128-1 du présent code. »;

2° A la deuxième phrase de l'article L. 123-12-1, après les mots : « sur l'opportunité » sont insérés les mots : « d'une application des deux derniers alinéas de l'article L. 123-1-1 et ».

II. - **Alinéa sans modification**

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p>Art. L. 127-1. - Le dépassement de la norme résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols est autorisé, dans la limite de 20 p. 100 de ladite norme et dans le respect des autres règles du plan d'occupation des sols, sous réserve :</p> <p>- d'une part, que la partie de la construction en dépassement ait la destination de logements à usage locatif bénéficiant d'un concours financier de l'Etat au sens du 3° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation ou, dans les départements d'outre-mer, la destination de logements locatifs sociaux bénéficiant pour leur construction d'un concours financier de l'Etat ;</p> <p>- et, d'autre part, que le coût foncier imputé à ces logements locatifs sociaux n'excède pas un montant fixé par décret en Conseil d'Etat selon les zones géographiques.</p> <p>La partie de la construction en dépassement n'est pas assujettie au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité.</p> <p>La mise en oeuvre du permis de construire est subordonnée à l'obtention de la décision d'octroi du concours financier de l'Etat et au respect des conditions de cette dernière. Copie de cette décision doit être notifiée, avant l'ouverture du chantier, à l'autorité compétente en matière de permis de construire.</p>	<p>« Le conseil municipal peut, par délibération motivée, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'économie générale du plan d'occupation des sols ou du projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme, délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du coefficient d'occupation des sols. La délibération fixe pour chaque secteur cette majoration qui ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, la majoration ne peut être supérieure au taux des logements locatifs sociaux du programme de construction, ce taux étant égal au rapport entre le nombre des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation de l'opération et le nombre total des logements de l'opération.</p> <p>« La partie de la construction en dépassement n'est pas assujettie au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité. »</p>	<p>« Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération. »</p> <p>Alinéa sans modification</p>
<p>Art. L. 127-2. - Les dispositions de l'article L. 127-1 sont rendues applicables dans la commune par décision de son conseil municipal.</p>	<p>III. - L'article L. 127-2 du même code est supprimé.</p> <p>IV. - Après l'article L. 123-1-3 du code de l'urbanisme, il est créé un article L. 123-1-4 ainsi rédigé :</p>	<p>III. - Sans modification</p> <p>IV. - <u>Après l'article L. 128-2 du même code, il est inséré un article L. 128-3 ainsi rédigé :</u></p>

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p align="center">Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement</p>	<p align="center">« Art. L. 123-1-4. — L'application des dispositions relatives au dépassement et à la majoration du coefficient d'occupation des sols de l'un des articles L. 123-1-1, L. 127-1 et L. 128-1 est exclusive de l'application des dispositions prévues aux deux autres articles. »</p>	<p align="center">« Art. L. 128-3.- L'application combinée des articles 127-1 et L. 128-1 ne peut entraîner de majoration du coefficient d'occupation des sols supérieure à 50 %. »</p>
	<p align="center">Article 11</p>	<p align="center">Article 11</p>
	<p align="center">I. - L'article 1^{er} de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement est ainsi modifié :</p>	<p align="center">I. - Alinéa sans modification</p>
<p>Article premier - I. - La réalisation de logements sur des biens immeubles appartenant à l'Etat ou à ses établissements publics ou cédés par eux à cet effet présente un caractère d'intérêt national lorsqu'elle contribue à l'atteinte des objectifs fixés par le titre II de la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale, par l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation ou par le programme local de l'habitat lorsqu'il existe sur le territoire concerné.</p>	<p align="center">1° Dans le I, après les mots : « établissements publics », sont insérés les mots : « ou à des sociétés dont il détient la majorité du capital » ;</p>	<p align="center">1° Dans le <u>premier alinéa du I</u>, les mots : « <u>appartenant à l'Etat ou à ses établissements publics ou cédés par eux</u> » sont remplacés par les mots : « <u>appartenant à l'Etat, à ses établissements publics, à des sociétés dont il détient la majorité du capital ou cédés par eux</u> ».</p>
<p>A cet effet, des décrets peuvent, jusqu'au 1er janvier 2010, délimiter des périmètres dans lesquels les opérations mentionnées au premier alinéa ont les effets d'opérations d'intérêt national au sens de l'article L. 121-2 du code de l'urbanisme. Ils tiennent compte de l'économie générale des projets d'aménagement et de développement durable des schémas de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, des plans locaux d'urbanisme déjà approuvés.</p> <p>.....</p>	<p align="center">2° Dans le I, après les mots : « des périmètres », sont insérés les mots : « , pouvant comprendre des immeubles appartenant à d'autres personnes publiques ou privées lorsque ceux-ci sont indispensables à la réalisation de l'opération, ».</p>	<p align="center">2° Sans modification</p>

Textes en vigueur

Code de l'urbanisme

Art. L. 300-6. - L'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements ainsi que les établissements publics d'aménagement créés en application de l'article L. 321-1 peuvent, après enquête publique effectuée dans les conditions définies aux articles L. 123-1 et suivants du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre. Les articles L. 122-15 et L. 123-16 sont applicables sauf si la déclaration de projet adoptée par l'Etat, un de ses établissements publics, un département, une région ou un établissement public d'aménagement a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable du schéma de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme.

Texte du projet de loi

II. - ~~Dans~~ l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme, ~~après~~ les mots : « au sens du présent livre » sont ajoutés les mots : « ou de la réalisation d'un programme de construction. »

Article 12

I. - ~~Les articles L. 332-9 et L. 332-10 du code de l'urbanisme sont ainsi rédigés :~~

Propositions de la Commission

...- Dans le g) de l'article L. 213-1 du code de l'urbanisme, les mots : « ou ses établissements publics » sont remplacés par les mots : « , ses établissements publics ou des sociétés dont il détient la majorité du capital ».

II.- L'article L. 300-6 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Dans la première phrase, les mots : « ainsi que les établissements publics d'aménagement créés en application de l'article L. 321-1 » sont supprimés et après les mots : « au sens du présent livre » sont ajoutés les mots : « ou de la réalisation d'un programme de construction » ;

2° Dans la seconde phrase, les mots : « , une région ou un établissement public d'aménagement » sont remplacés par les mots : « ou une région ».

Article 12

« I- Après l'article L. 332-11-2 du code de l'urbanisme sont insérés deux articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 ainsi rédigés :

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p>Art. L. 332-9. - Dans les secteurs de la commune où un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé par le conseil municipal, il peut être mis à la charge des constructeurs tout ou partie du coût des équipements publics réalisés pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le secteur concerné. Lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins peut être mise à la charge des constructeurs. Lorsqu'un équipement doit être réalisé pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans plusieurs opérations successives devant faire l'objet de zones d'aménagement concerté ou de programmes d'aménagement d'ensemble, la répartition du coût de ces équipements entre différentes opérations peut être prévue dès la première, à l'initiative de l'autorité publique qui approuve l'opération.</p> <p>Dans les communes où la taxe locale d'équipement est instituée, les constructions édifiées dans ces secteurs sont exclues du champ d'application de la taxe.</p> <p>Le conseil municipal détermine le secteur d'aménagement, la nature, le coût et le délai prévus pour la réalisation du programme d'équipements publics. Il fixe, en outre, la part des dépenses de réalisation de ce programme qui est à la charge des constructeurs, ainsi que les critères de répartition de celle-ci entre les différentes catégories de constructions. Sa délibération fait l'objet d'un affichage en mairie. Une copie de cette délibération est jointe à toute délivrance de certificat d'urbanisme.</p>	<p>« Art. L. 332-9. - Dans les zones urbaines et les zones à urbaniser des plans locaux d'urbanisme ou des documents d'urbanisme en tenant lieu, lorsqu'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction nécessitent la réalisation d'équipements autres que les équipements propres mentionnés à l'article L. 332-15, le ou les propriétaires des terrains, le ou les aménageurs, le ou les constructeurs peuvent conclure avec la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme une convention de projet urbain partenarial prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements.</p> <p>« Cette convention ne peut porter que sur les équipements publics réalisés pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre fixé par la convention. Lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins peut être prise en charge par les propriétaires fonciers, les aménageurs ou les constructeurs.</p> <p>« La convention fixe les délais de paiement. La participation peut être acquittée sous forme de contribution financière ou d'apports de terrains.</p>	<p>« Art. L. 332-9. - Dans les zones urbaines et les zones à urbaniser des plans locaux d'urbanisme ou des documents d'urbanisme en tenant lieu, <u>les secteurs constructibles délimités par des cartes communales et, en l'absence de document d'urbanisme, les parties actuellement urbanisées des communes,</u> lorsqu'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction nécessitent la réalisation d'équipements autres que les équipements propres mentionnés à l'article L. 332-15, le ou les propriétaires des terrains, le ou les aménageurs, le ou les constructeurs peuvent conclure avec la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme une convention de projet urbain partenarial prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements.</p> <p><u>« Seuls peuvent être mis à la charge des propriétaires fonciers, des aménageurs ou des constructeurs le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre fixé par la convention ou, lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci.</u></p> <p>« La convention fixe les délais de paiement. La participation peut être acquittée sous forme de contribution financière ou d'apports de terrains <u>bâti</u>s ou non bâtis.</p>

Textes en vigueur

Sont exonérées de la participation prévue au présent article les constructions édifiées dans une zone d'aménagement concerté lorsque leur terrain d'assiette a fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone ou d'une convention par laquelle le propriétaire du terrain s'engage à participer à la réalisation de ladite zone.

Art. L. 332-10. - La participation prévue à l'article précédent est exigée sous forme de contribution financière ou, en accord avec le demandeur de l'autorisation, sous forme d'exécution de travaux ou d'apports de terrains, y compris au cas où le constructeur est une personne publique.

La mise en recouvrement de la participation sous forme de contribution financière se fait dans les délais fixés par l'autorité qui délivre l'autorisation de construire. Ces délais ne peuvent être décomptés qu'à partir du commencement des travaux qui ont fait l'objet de l'autorisation.

Art. L. 311-4. -

Lorsqu'un équipement doit être réalisé. pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans plusieurs opérations successives devant faire l'objet de zones d'aménagement concerté ou de programmes d'aménagement d'ensemble, la répartition du coût de cet équipement entre différentes opérations peut être prévue dès la première, à l'initiative de l'autorité publique qui approuve l'opération.

.....
Art. L. 332-11. - Lorsque le programme d'aménagement d'ensemble fait l'objet d'une modification substantielle, le conseil municipal peut, pour les autorisations à venir, réviser le régime de la participation dans les conditions prévues à l'article L. 332-9.

Texte du projet de loi

« Art. L. 332-10. - Dans les communes où la taxe locale d'équipement a été instituée, les constructions édifiées dans le périmètre délimité par une convention prévue à l'article L. 332-9, sont exclues du champ d'application de cette taxe, pendant un délai fixé par la convention qui ne peut excéder dix ans. »

II. - ~~L'article L.332-11 du code de l'urbanisme est abrogé.~~

Propositions de la Commission

« Art. L. 332-10. - **Sans modification**

II. - Dans le troisième alinéa de l'article L. 311-4, après les mots : « zones d'aménagement concerté » sont insérés les mots : « , de conventions de projet urbain partenarial, » et dans le cinquième alinéa de l'article L. 332-11-1 du même code, après les mots : « créée en application de l'article L. 311-1 » sont insérés les mots : « , d'une convention de projet urbain partenarial. »

Textes en vigueur

Si les équipements publics annoncés n'ont pas été réalisés dans le délai fixé par la délibération instituant ou modifiant la participation, la restitution des sommes éventuellement versées ou de celles qui correspondent au coût des prestations fournies peut être demandée par les bénéficiaires des autorisations de construire. Dans les communes où la taxe locale d'équipement est instituée, la taxe est alors rétablie de plein droit dans le secteur concerné et la restitution de ces sommes peut être demandée par les bénéficiaires des autorisations de construire pour la part excédant le montant de la taxe locale d'équipement qui aurait été exigible en l'absence de la délibération prévue à l'article L. 332-9. Les sommes à rembourser portent intérêt au taux légal.

Lorsque les bénéficiaires d'autorisations de construire mentionnées ci-dessus sont des lotisseurs ou des associations foncières urbaines de remembrement autorisées ou constituées d'office, les sommes définies à l'alinéa précédent peuvent être réclamées par les constructeurs qui en auront définitivement supporté la charge.

Texte du projet de loi

Article 13

À l'article L. 123-5 du code de l'urbanisme est ~~ajouté un quatrième~~ alinéa ainsi rédigé :

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'État, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité d'un logement existant aux personnes handicapées. »

Propositions de la Commission

Article 13

Après le quatrième alinéa de l'article L. 123-5 du code de l'urbanisme, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'État, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité aux personnes handicapées d'un logement existant. »

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p style="text-align: center;">—</p> <p>Loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p>Article 14</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p>Article 14</p>
<p>Art. 14. - Lorsque l'Agence nationale pour la rénovation urbaine finance la construction, l'acquisition, suivie ou non de travaux d'amélioration, de logements locatifs sociaux et la réhabilitation de logements locatifs sociaux existants, les subventions qu'elle accorde sont soumises aux mêmes conditions que les aides de l'Etat, notamment celles prévues au livre III du code de la construction et de l'habitation. Elle peut toutefois, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, majorer les subventions, en modifier l'assiette ou les conditions de versement. Les subventions accordées par l'agence à ce titre sont assimilées, dans les conditions définies par décret en Conseil d'Etat, aux aides de l'Etat pour l'octroi des prêts et pour l'application de l'article L. 351-2 du même code.</p> <p>.....</p>	<p>Au premier alinéa de l'article 14 de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, après les mots : « logements locatifs sociaux et » sont insérés les mots : « de structures d'hébergement, d'établissements de logements de transition, de logements-foyers ou de résidences hôtelières à vocation sociale mentionnés au III de l'article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation ainsi que ».</p>	<p>Au premier alinéa de l'article 14 de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, après les mots : « logements locatifs sociaux et » sont insérés les mots : « <u>de structures d'hébergement, d'établissements ou logements de transition, de logements-foyers ou de résidences hôtelières à vocation sociale</u> ainsi que ».</p>
<p>Code général des impôts</p>	<p>Article 15</p>	<p>Article 15</p>
<p>Art. 31. - I. Les charges de la propriété déductibles pour la détermination du revenu net comprennent :</p>	<p>I. - Le h du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts est complété par l'alinéa suivant :</p>	<p>I. - Le h du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts est complété par <u>un alinéa ainsi rédigé</u> :</p>
<p>1° Pour les propriétés urbaines :</p> <p>.....</p>		

Textes en vigueur

h) Pour les logements situés en France, acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement à compter du 3 avril 2003, et à la demande du contribuable, une déduction au titre de l'amortissement égale à 6 % du prix d'acquisition du logement pour les sept premières années et à 4 % de ce prix pour les deux années suivantes. La période d'amortissement a pour point de départ le premier jour du mois de l'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure.

La déduction au titre de l'amortissement est applicable, dans les mêmes conditions, aux logements que le contribuable fait construire et qui ont fait l'objet, à compter du 3 avril 2003, de la déclaration d'ouverture de chantier prévue à l'article R. 421-40 du code de l'urbanisme. Il en est de même des locaux affectés à un usage autre que l'habitation acquis à compter du 3 avril 2003 et que le contribuable transforme en logements, ainsi que des logements acquis à compter du 3 avril 2003 qui ne satisfont pas aux caractéristiques de décence prévues à l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 et qui font l'objet de travaux de réhabilitation définis par décret permettant aux logements d'acquies des performances techniques voisines de celles des logements neufs. Dans ces cas, la déduction au titre de l'amortissement est calculée sur le prix d'acquisition des locaux augmenté du montant des travaux de transformation ou de réhabilitation. La période d'amortissement a pour point de départ le premier jour du mois de l'achèvement de ces travaux.

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

Textes en vigueur

Le bénéfice de la déduction est subordonné à une option qui doit être exercée lors du dépôt de la déclaration des revenus de l'année d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure. Cette option est irrévocable pour le logement considéré et comporte l'engagement du propriétaire de louer le logement nu pendant au moins neuf ans à usage d'habitation principale à une personne autre qu'un membre de son foyer fiscal. Cette location doit prendre effet dans les douze mois qui suivent la date d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure. Cet engagement prévoit, en outre, que le loyer ne doit pas excéder un plafond fixé par décret. La location du logement consentie à un organisme public ou privé qui le donne en sous-location nue à usage d'habitation principale à une personne autre que le propriétaire du logement, son conjoint ou les membres de son foyer fiscal, ne fait pas obstacle au bénéfice de la déduction, à la condition que cet organisme ne fournisse aucune prestation hôtelière ou parahôtelière.

A l'issue de la période couverte par l'engagement de location, et sous réserve que les conditions de loyer et de ressources soient remplies, le propriétaire peut bénéficier de la déduction prévue au j, qu'il y ait ou non changement de titulaire du bail.

La déduction au titre de l'amortissement n'est pas applicable aux revenus des immeubles dont le droit de propriété est démembre. Toutefois, lorsque le transfert de la propriété du bien ou le démembrement de ce droit résulte du décès de l'un des époux soumis à imposition commune, le conjoint survivant attributaire du bien ou titulaire de son usufruit peut demander la reprise à son profit, dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités, du dispositif prévu au présent h pour la période restant à courir à la date du décès.

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

Textes en vigueur

Lorsque l'option est exercée, les dispositions du b ne sont pas applicables, mais les droits suivants sont ouverts :

1. Les dépenses de reconstruction et d'agrandissement ouvrent droit à une déduction, au titre de l'amortissement, égale à 6 % du montant des dépenses pour les sept premières années et à 4 % de ce montant pour les deux années suivantes. Le propriétaire doit s'engager à louer le logement dans les conditions prévues au troisième alinéa pendant une nouvelle durée de neuf ans. A l'issue de la période couverte par l'engagement de location, et sous réserve que les conditions de loyer et de ressources soient remplies, le propriétaire peut bénéficier de la déduction prévue au j, qu'il y ait ou non changement de titulaire du bail.

2. Les dépenses d'amélioration ouvrent droit à une déduction, au titre de l'amortissement, égale à 10 % du montant de la dépense pendant dix ans.

La période d'amortissement a pour point de départ le premier jour du mois d'achèvement des travaux.

Les dispositions du présent h s'appliquent dans les mêmes conditions lorsque l'immeuble est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés autre qu'une société civile de placement immobilier, à la condition que le porteur de parts s'engage à conserver la totalité de ses titres jusqu'à l'expiration de la durée de neuf ans mentionnée au troisième alinéa et au 1.

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

Textes en vigueur

—

Si un logement dont la société est propriétaire est loué à l'un des associés ou à un membre du foyer fiscal d'un associé, ce dernier ne peut pas bénéficier de la déduction au titre de l'amortissement. En outre, la déduction au titre de l'amortissement n'est pas applicable aux revenus des titres dont le droit de propriété est démembré. Toutefois, lorsque le transfert de la propriété des titres ou le démembrement de ce droit résulte du décès de l'un des époux soumis à imposition commune, le conjoint survivant attributaire des titres ou titulaire de leur usufruit peut demander la reprise à son profit, dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités, du dispositif prévu au présent h pour la période restant à courir à la date du décès.

Le revenu net foncier de l'année au cours de laquelle l'un des engagements définis au présent h n'est pas respecté est majoré du montant des amortissements déduits. Pour son imposition, la fraction du revenu net foncier correspondant à cette majoration est divisée par le nombre d'années civiles pendant lesquelles l'amortissement a été déduit ; le résultat est ajouté au revenu global net de l'année de la rupture de l'engagement et l'impôt correspondant est égal au produit de la cotisation supplémentaire ainsi obtenue par le nombre d'années utilisé pour déterminer le quotient. En cas d'invalidité correspondant au classement dans la deuxième ou la troisième des catégories prévues à l'article L. 341-4 du code de la sécurité sociale, de licenciement ou de décès du contribuable ou de l'un des époux soumis à imposition commune, cette majoration ne s'applique pas.

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

Textes en vigueur

—

Pour un même logement, les dispositions du présent h sont exclusives de l'application des dispositions du troisième alinéa du 3° du I de l'article 156 et des articles 199 undecies ou 199 undecies A. Elles ne s'appliquent pas aux monuments classés monuments historiques, inscrits à l'inventaire supplémentaire ou ayant fait l'objet d'un agrément ministériel ou ayant reçu le label délivré par la Fondation du patrimoine, mentionnés au premier alinéa du 3° du I de l'article 156.

Texte du projet de loi

—

~~« Pour les acquisitions ayant fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire à compter du lendemain de la date de la publication au Journal Officiel de la République française de l'arrêté de classement des communes par zone pris en application de la loi n° du de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion et pour les constructions de logements par le contribuable ayant fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire à compter de cette date, les dispositions du présent h s'appliquent aux logements situés dans des communes classées parmi les zones du territoire définies par décret, dans lesquelles le marché immobilier présente des tensions. Le classement des communes par zone est établi par arrêté du ministre chargé du budget et du ministre chargé du logement et est révisé au moins tous les trois ans. »~~

Propositions de la Commission

—

« Le présent h s'applique aux logements situés dans des communes classées dans des zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements. Un arrêté des ministres chargés du budget et du logement, révisé au moins tous les trois ans, établit le classement des communes par zone. »

I bis. - Le I du présent article s'applique aux acquisitions et constructions de logements ayant fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire à compter du lendemain de la date de la publication de l'arrêté pris en application du même I.

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>k) Une déduction fixée à 26 % des revenus bruts, pour les logements situés en zone de revitalisation rurale, lorsque l'option prévue au h est exercée.</p> <p>.....</p>	<p>II. — Le k du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts est abrogé pour les acquisitions ayant fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire à compter du lendemain de la date de publication au Journal Officiel de la République française de l'arrêté de classement des communes par zone pris en application de la loi n° du de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion et pour les constructions de logements par le contribuable ayant fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire à compter de cette date.</p>	<p>II. - Supprimé</p>
<p>.....</p> <p>Art. 278 sexies. - I. La taxe sur la valeur ajoutée est perçue au taux réduit de 5,5 p. 100 en ce qui concerne :</p> <p>.....</p>	<p>Article 16</p> <p>I. - Le 3 octies du I de l'article 278 sexies du code général des impôts est complété par un alinéa ainsi rédigé :</p>	<p>Article 16</p>
<p>.....</p> <p>3 octies Les ventes de terrains à bâtir et de droit au bail à construction, en vue de l'acquisition de logements neufs à titre de première résidence principale dans le cadre d'une opération d'accession à la propriété assortie d'une acquisition différée du terrain, dans les conditions mentionnées au quinzième alinéa du c du 1 du 7° de l'article 257.</p>		<p>I. - Sans modification</p>

Textes en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

« Le taux réduit de 5,5 % s'applique également, dans des conditions fixées par décret, aux ventes de logements neufs destinés à être affectés à l'habitation principale de personnes physiques, si ces personnes accèdent pour la première fois à la propriété au sens du I de l'article 244 quater J, si elles bénéficient d'une aide à l'accession sociale à la propriété attribuée par une ou plusieurs collectivités territoriales ou un groupement de collectivités territoriales du lieu d'implantation du logement, si la somme des revenus fiscaux de référence, au sens du 1° du IV de l'article 1417, des personnes destinées à occuper ce logement ne dépasse pas les plafonds de ressources prévus pour les titulaires de contrat de location-accession mentionnés au dixième alinéa du c du 1 du 7° de l'article 257 et si ces personnes bénéficient d'un prêt à remboursement différé octroyé par un organisme associé collecteur de l'Union d'économie sociale du logement mentionné à l'article L. 313-18 du code de la construction et de l'habitation. ».

Textes en vigueur

Art. 284. - I.....

II. - Toute personne qui s'est livré à elle-même, a acquis ou s'est fait apporter des terrains à bâtir, des logements, le droit au bail à construction, ou des droits immobiliers démembrés de logements au taux prévu aux 2, 3, 3 bis, 3 ter, 3 quater, 3 quinquies, 3 sexies, 3 septies, 3 octies, 5 ou 7 du I de l'article 278 sexies est tenue au paiement du complément d'impôt lorsque les conditions auxquelles est subordonné l'octroi de ce taux cessent d'être remplies dans les quinze ans qui suivent le fait générateur de l'opération. Ce délai est ramené à dix ans lorsque l'immeuble fait l'objet d'une cession, d'une transformation d'usage ou d'une démolition dans les conditions prévues au chapitre III du titre IV du livre IV du code de la construction et de l'habitation. Toutefois, le complément d'impôt n'est pas dû lorsque les conditions cessent d'être remplies à la suite de la vente à leurs occupants, dans les conditions prévues par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière, de logements mentionnés au dixième alinéa du c du 1 du 7° de l'article 257 ou de terrains à bâtir, ainsi que du droit au bail à construction dans le cadre d'une opération d'accession à la propriété assortie d'une acquisition différée du terrain, pour les logements neufs mentionnés au quinzième alinéa du c du 1 du 7° de l'article 257.

Texte du projet de loi

II. - La dernière phrase du II de l'article 284 du même code est complétée par les mots : « , ou de logements mentionnés au deuxième alinéa du 3 octies du I de l'article 278 sexies ».

Propositions de la Commission

II. – Sans modification

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p>Art. 278 sexies. - I. La taxe sur la valeur ajoutée est perçue au taux réduit de 5,5 p. 100 en ce qui concerne :</p> <p>.....</p>	<p>III. - Le 3 octies et le 6 du I de l'article 278 sexies du même code sont complétés par une phrase ainsi rédigée : « Le prix de vente ne doit pas excéder le plafond prévu pour les opérations mentionnées au 3 ter du I de l'article 278 sexies du code général des impôts. »</p>	<p>III. - Le prix de vente <u>des logements visés aux 3 octies et 6 du I de l'article 278 sexies du code général des impôts</u> ne <u>peut excéder les plafonds prévus</u> pour les opérations mentionnées au 3 ter du I <u>du même</u> article.</p>
<p>6. Les ventes et livraisons à soi-même d'immeubles au sens du 7° de l'article 257, à usage de résidence principale, destinés à des personnes physiques dont les ressources ne dépassent pas de plus de 30 % les plafonds de ressources prévus à l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation et situés dans des quartiers faisant l'objet d'une convention prévue à l'article 10 de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine ou entièrement situés à une distance de moins de 500 mètres de la limite de ces quartiers.</p> <p>.....</p>	<p>IV. - Les dispositions des I et II sont applicables aux opérations engagées, définies par décret, à compter de la date de publication de la loi n° du de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, et jusqu'au 31 décembre 2010.</p>	<p><u>III bis. - Le III du présent article est applicable aux logements ayant fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire à compter du lendemain de la date de publication de la présente loi.</u></p>
<p>Loi 2007-1824 du 25 décembre 2007 de finances rectificative pour 2007</p>		<p>IV. – Sans modification</p>
<p>Art. 33 . -</p>		<p><u>V. - Au V de l'article 33 de la loi n° 2007-1824 du 25 décembre 2007 de finances rectificative pour 2007, la date : « 31 décembre 2009 » est remplacée par la date : « 31 décembre 2010 ».</u></p>
<p>V. - Les I à IV sont applicables aux opérations engagées du 1er janvier 2008 jusqu'au 31 décembre 2009.</p>		

Textes en vigueur

—

Code de la construction et de l'habitation

Art. L. 302-5. - Les dispositions de la présente section s'appliquent aux communes dont la population est au moins égale à 1 500 habitants en Ile-de-France et 3 500 habitants dans les autres régions qui sont comprises, au sens du recensement général de la population, dans une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, et dans lesquelles le nombre total de logements locatifs sociaux représente, au 1er janvier de l'année précédente, moins de 20 % des résidences principales. En sont exemptées les communes comprises dans une agglomération dont le nombre d'habitants a décru entre les deux derniers recensements de la population et qui appartiennent à une communauté urbaine, une communauté d'agglomération ou une communauté de communes compétentes en matière de programme local de l'habitat, dès lors que celui-ci a été adopté.

Texte du projet de loi

—

Article 17

~~Avant le dernier alinéa de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, sont ajoutés six alinéas ainsi rédigés :~~

Propositions de la Commission

—

VI. - La perte de recettes pour l'Etat résultant de la prolongation en 2010 du taux réduit de TVA au bénéfice des ventes visées au premier alinéa du 3^octies du I de l'article 278 sexies du code général des impôts prévue au V du présent article est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

Article 17

Supprimé

Textes en vigueur

—

A compter du 1^{er} janvier 2008, ces dispositions s'appliquent également, dans les conditions prévues au premier alinéa, aux communes membres d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, dont la population est au moins égale à 1 500 habitants en Ile-de-France et à 3 500 habitants dans les autres régions et dans lesquelles le nombre total de logements locatifs sociaux représente, au 1er janvier de l'année précédente, moins de 20 % des résidences principales. Le prélèvement prévu à l'article L. 302-7 est opéré à compter du 1er janvier 2014.

Les dispositions de la présente section ne sont pas applicables aux communes dont plus de la moitié du territoire urbanisé est soumis à une inconstructibilité résultant d'une zone A, B ou C d'un plan d'exposition au bruit approuvé en application de l'article L. 147-1 du code de l'urbanisme ou d'une servitude de protection instituée en application des articles L. 515-8 à L. 515-11 du code de l'environnement.

Les logements locatifs sociaux retenus pour l'application du présent article sont :

1° Les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré, à l'exception, en métropole, de ceux construits, ou acquis et améliorés à compter du 5 janvier 1977 et ne faisant pas l'objet d'une convention définie à l'article L. 351-2 ;

2° Les autres logements conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2 et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources ;

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

Textes en vigueur

3° Les logements appartenant aux sociétés d'économie mixte des départements d'outre-mer, les logements appartenant à l'Entreprise minière et chimique et aux sociétés à participation majoritaire de l'Entreprise minière et chimique, les logements appartenant aux houillères de bassin, aux sociétés à participation majoritaire des houillères de bassin ainsi qu'aux sociétés à participation majoritaire des Charbonnages de France et à l'établissement public de gestion immobilière du Nord - Pas-de-Calais ;

4° Les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés dans les conditions définies au 5° de l'article L. 351-2 ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale visées à l'article L. 345-1 du code de l'action sociale et des familles. Les lits des logements-foyers et les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale sont pris en compte dans des conditions fixées par décret. Dans les foyers d'hébergement et les foyers de vie destinés aux personnes handicapées mentales, les chambres occupées par ces personnes sont comptabilisées comme autant de logements locatifs sociaux dès lors qu'elles disposent d'un élément de vie indépendante défini par décret.

Sont décomptés, pendant une période de cinq ans à l'expiration de la convention visée à l'article L. 351-2, les logements dont la convention est venue à échéance.

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

Textes en vigueur

Sont considérés comme logements locatifs sociaux au sens du troisième alinéa ceux financés par l'Etat ou les collectivités locales occupés à titre gratuit, à l'exception des logements de fonction, ou donnés à leur occupant ou acquis par d'anciens supplétifs de l'armée française en Algérie ou assimilés, grâce à une subvention accordée par l'Etat au titre des lois d'indemnisation les concernant.

Texte du projet de loi

~~« À compter de l'année 2009 sont assimilés aux logements sociaux visés au présent article, pendant cinq ans à compter de leur financement, les logements neufs destinés à être affectés à l'habitation principale de personnes physiques :~~

~~« — si ces personnes accèdent pour la première fois à la propriété au sens du I de l'article 244 quater J du code général des impôts ;~~

~~« — si elles acquièrent le terrain de manière différée ou si elles bénéficient d'un prêt à remboursement différé octroyé par un organisme collecteur associé de l'Union d'économie sociale pour le logement mentionné à l'article L. 313-18 du code de la construction et de l'habitation ;~~

~~« — si elles bénéficient d'une aide à l'accession sociale à la propriété attribuée par une ou plusieurs collectivités territoriales ou un groupement de collectivités territoriales du lieu d'implantation du logement ;~~

~~« — et si leurs revenus ne dépassent pas les plafonds de ressources prévus pour les titulaires de contrat de location-accession mentionnés au dixième alinéa du e) du I de l'article 257 du code général des impôts.~~

Propositions de la Commission

Textes en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

Les résidences principales retenues pour l'application du présent article sont celles qui figurent au rôle établi pour la perception de la taxe d'habitation.

~~« À compter de l'année 2009 sont assimilés aux logements sociaux visés au présent article, à compter de la signature du contrat de location-accession et jusqu'à la fin de la cinquième année civile qui suit la levée d'option, les logements occupés par des titulaires de contrats de location-accession conclus dans les conditions prévues par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière, lorsque ces logements ont été construits, améliorés ou acquis et améliorés au moyen de formes spécifiques d'aides de l'État ou de prêts dont les caractéristiques et les conditions d'octroi sont fixées par décret. »~~

CHAPITRE IV

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS RELATIVES A LA MOBILITE DANS LE PARC DE LOGEMENTS

DISPOSITIONS RELATIVES A LA MOBILITE DANS LE PARC DE LOGEMENTS

Article 18

Article 18

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

~~Avant le premier alinéa de l'article 22-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, les deux alinéas suivants sont insérés :~~

Au début de l'article 22-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, **sont insérés quatre alinéas ainsi rédigés :**

~~« Le cautionnement ne peut être demandé que pour un logement loué par un bailleur personne physique ou par une société civile immobilière constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus.~~

« Le cautionnement ne peut pas être demandé par un bailleur qui a souscrit une assurance garantissant les obligations locatives du locataire.

Textes en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

Art. 22-1. - Lorsqu'un cautionnement pour les sommes dont le locataire serait débiteur dans le cadre d'un contrat de location conclu en application du présent titre est exigé par le bailleur, celui-ci ne peut refuser la caution présentée au motif qu'elle ne possède pas la nationalité française ou qu'elle ne réside pas sur le territoire métropolitain.

Lorsque le cautionnement d'obligations résultant d'un contrat de location conclu en application du présent titre ne comporte aucune indication de durée ou lorsque la durée du cautionnement est stipulée indéterminée, la caution peut le résilier unilatéralement. La résiliation prend effet au terme du contrat de location, qu'il s'agisse du contrat initial ou d'un contrat reconduit ou renouvelé, au cours duquel le bailleur reçoit notification de la résiliation.

~~« Dans tous les cas, dès lors que le bailleur a souscrit une assurance garantissant les obligations locatives du locataire, il ne peut exiger un cautionnement. »~~

« Si le bailleur est une personne morale autre qu'une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, le cautionnement ne peut être demandé que :

« - s'il est apporté par un des organismes dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat ;

« - ou si le logement est loué à un étudiant ne bénéficiant pas d'une bourse de l'enseignement supérieur. »

Textes en vigueur

—

La personne qui se porte caution fait précéder sa signature de la reproduction manuscrite du montant du loyer et des conditions de sa révision tels qu'ils figurent au contrat de location, de la mention manuscrite exprimant de façon explicite et non équivoque la connaissance qu'elle a de la nature et de l'étendue de l'obligation qu'elle contracte et de la reproduction manuscrite de l'alinéa précédent. Le bailleur remet à la caution un exemplaire du contrat de location. Ces formalités sont prescrites à peine de nullité du cautionnement.

Code de la construction et de l'habitation

Art. L. 613-1 - Le juge des référés ou le juge de l'exécution, selon le cas, du lieu de la situation de l'immeuble peut, par dérogation aux dispositions des articles 1244-1 à 1244-3 du code civil, accorder des délais renouvelables excédant une année aux occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel, dont l'expulsion aura été ordonnée judiciairement, chaque fois que le relogement des intéressés ne pourra avoir lieu dans des conditions normales, sans que lesdits occupants aient à justifier d'un titre à l'origine de l'occupation.

Le juge qui ordonne l'expulsion peut, même d'office, accorder les mêmes délais, dans les mêmes conditions.

Texte du projet de loi

—

Article 19

I. - L'article L. 613-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Dans le premier alinéa, les mots : « excédant une année » sont supprimés ;

2° Au même alinéa, les mots : « ou l'hébergement » sont ajoutés après les mots : « le relogement ».

Propositions de la Commission

—

Article 19

Sans modification

Textes en vigueur

—

Cette disposition n'est pas applicable lorsque le propriétaire exerce son droit de reprise dans les conditions prévues à l'article 19 de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement ainsi que lorsque la procédure de relogement effectuée en application de l'article L. 442-4-1 n'a pas été suivie d'effet du fait du locataire.

Art. L. 613-2 - La durée des délais prévus à l'article précédent ne peut, en aucun cas, être inférieure à trois mois ni supérieure à trois ans. Pour la fixation de ces délais, il doit être tenu compte de la bonne ou mauvaise volonté manifestée par l'occupant dans l'exécution de ses obligations, des situations respectives du propriétaire et de l'occupant, notamment en ce qui concerne l'âge, l'état de santé, la qualité de sinistré par faits de guerre, la situation de famille ou de fortune de chacun d'eux, les circonstances atmosphériques, ainsi que des diligences que l'occupant justifie avoir faites en vue de son relogement.

Texte du projet de loi

—

II. - L'article L. 613-2 du même code est ainsi modifié :

1° Dans la première phrase, les mots : « trois ans » sont remplacés par les mots : « un an » ;

2° À la fin de la deuxième phrase, après les mots : « de son relogement » sont ajoutés les mots : « ou de son hébergement ».

Article 20

I. - Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Les articles L. 442-4-1 et L. 442-4-2 deviennent respectivement les articles L. 442-4-3 et L. 442-4-4 ;

2° L'article L. 442-4 est ainsi rédigé :

Propositions de la Commission

—

Article 20

I. - Alinéa sans modification

1° Après l'article L. 442-3, sont insérés deux articles L. 442-3-1 et L. 442-3-2 ainsi rédigés :

Alinéa supprimé

Textes en vigueur

Art. L. 442-4. - En cas de sous-occupation du logement, il peut être attribué au locataire un nouveau logement correspondant à ses besoins, nonobstant les plafonds de ressources prévus à l'article L. 441-1.

Texte du projet de loi

« Art. L. 442-4. - En cas de sous occupation telle que prévue par l'article L. 621-2, le bailleur propose au locataire un nouveau logement correspondant à ses besoins, nonobstant les plafonds de ressources prévus à l'article L. 441-1.

« Le loyer principal du nouveau logement ne doit pas être supérieur à celui du loyer d'origine.

« Les conditions d'une aide à la mobilité prise en charge par l'organisme bailleur sont définies par décret.

« Sur les territoires définis au 7° de l'article 10 de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948, le bailleur donne ~~engagé~~ au locataire ayant refusé trois offres de relogement conformes aux dispositions prévues par l'article 13 bis de la loi du 1^{er} septembre 1948 précitée. Le délai de préavis applicable est de six mois. À l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

« ~~Les dispositions de l'alinéa précédent ne sont applicables ni à l'égard des locataires âgés de plus de soixante-dix ans, ni lorsque le locataire est une personne handicapée à mobilité réduite ou a à sa charge une personne handicapée à mobilité réduite.~~ » ;

~~3° Il est créé un article L. 442-4-1 ainsi rédigé :~~

Propositions de la Commission

« Art. L. 442-3-1. - En cas de sous-occupation du logement telle que définie à l'article L. 621-2, le bailleur propose au locataire un nouveau logement correspondant à ses besoins, nonobstant les plafonds de ressources prévus à l'article L. 441-1.

« Le loyer principal du nouveau logement ne peut être supérieur à celui du logement d'origine.

« Les conditions d'une aide à la mobilité prise en charge par le bailleur sont définies par décret.

« Dans les logements situés sur les territoires définis au 7° de l'article 10 de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement, le locataire ayant refusé trois offres de relogement, faites par le bailleur en application du premier alinéa du présent article et respectant les conditions prévues à l'article 13 bis de la même loi, ne bénéficie plus du droit au maintien dans les lieux. À l'expiration d'un délai de six mois à compter de la notification de la troisième offre de relogement, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

« L'alinéa précédent n'est pas applicable aux locataires âgés de plus de soixante-dix ans et aux locataires présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles ou ayant à leur charge une personne présentant un tel handicap.

Alinéa supprimé

Textes en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

~~« Art. L. 442-4-1. - Le contrat passé entre un bailleur et un locataire d'un logement adapté aux personnes handicapées au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles comporte une clause de résiliation du bail sous réserve de propositions adaptées de relogement par le bailleur dès lors que les occupants de ce logement ne présentent plus un tel handicap. Toutefois, cette résiliation ne peut prendre effet que lorsqu'au moins trois propositions non acceptées ont été faites par le bailleur. Le contrat prévoit un préavis de six mois en cas de résiliation.~~

~~« L'offre de relogement doit être conforme aux dispositions prévues par l'article 13 bis de la loi du 1^{er} septembre 1948 précitée. Le logement est attribué nonobstant les plafonds de ressources prévus à l'article L. 441-1.~~

~~« Les dispositions du second et du troisième alinéas de l'article L. 442-4 s'appliquent. » ;~~

~~4° Il est créé un article L. 442-4-2 ainsi rédigé :~~

« Art. L. 442-3-2. - Nonobstant les plafonds de ressources prévus à l'article L. 441-1, le bailleur propose un nouveau logement au locataire d'un logement adapté aux personnes présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles dès lors que le ou les occupants présentant un tel handicap n'occupent plus le logement.

« Le loyer principal du nouveau logement ne peut être supérieur à celui du logement d'origine.

« Les conditions d'une aide à la mobilité prise en charge par le bailleur sont définies par décret.

« Le locataire ayant refusé trois offres de relogement, faites par le bailleur en application du premier alinéa et respectant les conditions prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 précitée, ne bénéficie plus du droit au maintien dans les lieux. À l'expiration d'un délai de six mois à compter de la notification de la troisième offre de relogement, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués. » ;

4° Après l'article L. 442-3, il est inséré un article L. 442-3-3 ainsi rédigé :

Textes en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

~~« Art. L. 442-4-2. — Pour les personnes mentionnées au 12° de l'article 10 de la loi du 1^{er} septembre 1948 précitée, le contrat de location est requalifié en contrat de location de trois ans non renouvelable au premier janvier de l'année qui suit les résultats de l'enquête mentionnée à l'article L. 441-9. Six mois avant la fin du bail, le bailleur notifie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postale ou signifie par acte d'huissier la date d'expiration de son contrat au locataire.~~

~~« Au terme du contrat, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.~~

~~« Les dispositions des deux alinéas précédents ne sont applicables ni à l'égard des locataires qui l'année suivant les résultats de l'enquête précitée atteignent leur soixante-dixième anniversaire, ni lorsque le locataire est une personne handicapée à mobilité réduite ou a à sa charge une personne handicapée à mobilité réduite. »;~~

« Art. L. 442-3-3. - I. - Dans les logements locatifs sociaux appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré et situés dans des zones géographiques, définies par décret en Conseil d'Etat, se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements, les locataires dont les ressources, au vu des résultats de l'enquête mentionnée à l'article L. 441-9, sont, deux années consécutives, au moins deux fois supérieures aux plafonds de ressources pour l'attribution de ces logements fixés en application de l'article L. 441-1 n'ont plus le droit au maintien dans les lieux à l'issue d'un délai de trois ans à compter du premier janvier de l'année qui suit les résultats de l'enquête faisant apparaître, pour la deuxième année consécutive, un dépassement de ces plafonds.

« Dès que les résultats de l'enquête font apparaître, pour la deuxième année consécutive, un dépassement de ces plafonds, le bailleur en informe les locataires sans délai.

« Six mois avant l'issue de ce délai de trois ans, le bailleur notifie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifie par acte d'huissier la date à laquelle les locaux loués doivent être libres de toute occupation. A l'issue de cette échéance, les locataires sont déchus de tout titre d'occupation des locaux loués.

« II. - Si, au cours de la période de trois ans visée au I, les locataires justifient que leurs ressources ne sont plus au moins deux fois supérieures aux plafonds de ressources pour l'attribution de ce logement, ils bénéficient à nouveau du droit au maintien dans les lieux.

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
Art. L. 353-15. - I.	<p>(Cf supra)</p> <p>5° Il est créé un article L. 442-5-1 ainsi rédigé :</p> <p>« Art. L. 442-5-1. - Lorsque l'enquête mentionnée à l'article L. 441-9 fait apparaître qu'un locataire est assujetti au supplément de loyer de solidarité défini à l'article L. 411-3 ou lorsque le locataire est dans un cas de sous occupation telle que prévue par l'article L. 621-2, l'organisme procède avec le locataire à un examen de sa situation et des possibilités d'évolution de son parcours résidentiel.</p> <p>« L'organisme informe le locataire des différentes possibilités d'accession à la propriété auxquelles il peut prétendre. »</p>	<p>« III. - Le I n'est pas applicable aux locataires qui, l'année suivant les résultats de l'enquête faisant apparaître, pour la deuxième année consécutive, un dépassement des plafonds de ressources, atteignent leur soixante-dixième anniversaire et aux locataires présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles ou ayant à leur charge une personne présentant un tel handicap. » ;</p> <p>4° bis L'article L. 442-4 est ainsi rédigé :</p> <p>« Art. L. 442-4. - Les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent, par délibération de leur conseil d'administration, rendre applicable l'article L. 442-3-3 aux logements locatifs sociaux qui ne sont pas situés dans les zones géographiques mentionnées au même article. » ;</p> <p>5° Après l'article L. 442-5, il est inséré un article L. 442-5-1 ainsi rédigé :</p> <p>« Art. L. 442-5-1. - Lorsque l'enquête mentionnée à l'article L. 441-9 fait apparaître qu'un locataire est assujetti au supplément de loyer de solidarité mentionné à l'article L. 441-3 ou que le logement fait l'objet d'une sous-occupation telle que définie à l'article L. 621-2, le bailleur procède avec le locataire à un examen de sa situation et des possibilités d'évolution de son parcours résidentiel.</p> <p>« Le bailleur informe le locataire des différentes possibilités d'accession à la propriété auxquelles il peut prétendre. »</p> <p>5° bis Le III de l'article L. 353-15 est ainsi rédigé :</p>

Textes en vigueur

III. Le droit au maintien dans les lieux ne peut être opposé au bailleur qui a obtenu du représentant de l'Etat dans le département l'autorisation de démolir visée à l'article L. 443-15-1.

Le bailleur donne un préavis de six mois à chacun des occupants pour vider les lieux. Les locaux ainsi rendus disponibles ne peuvent être réoccupés avant le début des travaux.

Le relogement doit être assuré dans des conditions conformes aux dispositions prévues par l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée.

Art. L. 442-6. - I.

II. Le droit au maintien dans les lieux ne peut être opposé au bailleur qui a obtenu du représentant de l'Etat dans le département l'autorisation de démolir visée à l'article L. 443-15-1.

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

« III. - En cas d'autorisation de démolir visée à l'article L. 443-15-1 ou de démolition prévue par une convention visée à l'article 10 de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, le locataire ayant refusé trois offres de relogement respectant les conditions prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 précitée ne bénéficie plus du droit au maintien dans les lieux. À l'expiration d'un délai de six mois à compter de la notification de la troisième offre de relogement, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

« Les locaux ainsi rendus disponibles ne peuvent être réoccupés avant le début des travaux. » ;

5° ter Le II de l'article L. 442-6 est ainsi rédigé :

« II. - En cas d'autorisation de démolir visée à l'article L. 443-15-1 ou de démolition prévue par une convention visée à l'article 10 de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, le locataire ayant refusé trois offres de relogement respectant les conditions prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 précitée ne bénéficie plus du droit au maintien dans les lieux. À l'expiration d'un délai de six mois à compter de la notification de la troisième offre de relogement, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

Textes en vigueur

Le bailleur donne un préavis de six mois à chacun des occupants pour vider les lieux. Les locaux ainsi rendus disponibles ne peuvent être réoccupés avant le début des travaux.

Le relogement doit être assuré dans des conditions conformes aux dispositions prévues par l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée.

Art. L. 442-8. - Dans tous les immeubles destinés à la location et construits au moyen de crédits ouverts par le présent livre, il est interdit de louer en meublé ou de sous-louer un logement en meublé ou non meublé sous quelque forme que ce soit, sous peine d'une amende de 9 000 euros.

Les contrevenants sont exclus de tous les avantages et bénéfices concédés par le présent livre.

Les dispositions des alinéas qui précèdent ne sont pas applicables aux oeuvres de caractère social, telles que les maisons d'étudiants et les foyers de travailleurs, dès lors qu'elles ne poursuivent aucun but lucratif. Ces dispositions ne sont pas non plus applicables aux logements pour étudiants et aux logements-foyers gérés directement par un organisme d'habitations à loyer modéré et qui répondent à des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

Peuvent être exigés en sus le montant des prestations, taxes et fournitures individuelles et tous impôts et taxes perçus à l'occasion des locations en meublé.

Texte du projet de loi

~~6° Après le quatrième alinéa de l'article L. 442-8-1, il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :~~

Propositions de la Commission

« Les locaux ainsi rendus disponibles ne peuvent être réoccupés avant le début des travaux. » ;

6° Les articles L. 442-8 et L. 442-8-1 sont ainsi rédigés :

« Art. L. 442-8. - Dans tous les immeubles destinés à la location et construits au moyen de crédits prévus par le livre III, il est interdit de louer en meublé ou de sous-louer un logement, meublé ou non, sous quelque forme que ce soit, sous peine d'une amende de 9 000 euros.

« L'alinéa précédent n'est pas applicable aux logements-foyers mentionnés à l'article L. 633-1 et aux logements pour étudiants.

Textes en vigueur

Art. L. 442-8-1 - Par dérogation au premier alinéa de l'article L. 442-8, les organismes mentionnés à l'article L. 411-2 peuvent louer des logements à des associations déclarées ayant pour objet de les sous-louer meublés ou non à titre temporaire à des personnes en difficulté et d'exercer les actions nécessaires à leur réinsertion, aux autres organismes ayant la même mission et agréés par l'autorité administrative. Les organismes mentionnés à l'article L. 411-2 peuvent également louer des logements meublés ou non :

- à des centres communaux d'action sociale, dans le cadre de leurs attributions définies au chapitre II du titre III du code de la famille et de l'aide sociale, en vue de les sous-louer à titre temporaire à des personnes physiques ;

- à des associations déclarées ayant pour objet de sous-louer à titre temporaire à des personnes âgées ou à des personnes handicapées.

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

« Art. L. 442-8-1. - I. - Par dérogation à l'article L. 442-8, les organismes mentionnés à l'article L. 411-2 peuvent louer, meublés ou non, des logements :

« - à des organismes habilités à sous-louer des logements à des personnes visées au II de l'article L. 301-1 ou à héberger ces mêmes personnes ;

« - à des associations déclarées ayant pour objet de les sous-louer à titre temporaire à des personnes âgées, à des personnes présentant un handicap au sens de l'article L. 114 de l'action sociale et des familles ou à des personnes de moins de trente ans ;

« - à des centres régionaux des oeuvres universitaires et scolaires mentionnés à l'article L. 822-3 du code de l'éducation ayant pour objet de les sous-louer à des étudiants ;

« - à des personnes morales de droit public ou privé mentionnées à l'article L. 444-1 du code de l'action sociale et des familles en vue de les sous-louer à des accueillants familiaux visés au L. 441-1 du même code, ainsi qu'aux personnes âgées présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du même code ayant conclu un contrat d'accueil avec ces accueillants ;

Textes en vigueur

Par dérogation au premier alinéa de l'article L. 442-8, les locataires des organismes mentionnés à l'article L. 411-2 peuvent, après en avoir informé l'organisme bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception, sous-louer une partie de leur logement à des personnes âgées ou des personnes handicapées adultes avec lesquelles ils ont conclu un contrat conforme aux dispositions du cinquième alinéa de l'article L. 443-1 du code de l'action sociale et des familles. Le prix du loyer de la ou des pièces principales sous-louées est calculé au prorata du loyer total rapporté à la surface habitable du logement.

Texte du projet de loi

~~« Par dérogation au premier alinéa de l'article L. 442-8, les locataires des organismes mentionnés à l'article L. 411-2 peuvent, après en avoir informé le bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception, sous-louer temporairement pour une durée maximale d'un an renouvelable, une partie de leur logement à des personnes jeunes répondant aux conditions d'âges définies par décret en Conseil d'État. Celles-ci ne bénéficient pas du droit au maintien dans les lieux. Le prix du loyer de la ou des pièces principales sous-louées est calculé au prorata du loyer total rapporté à la surface habitable du logement. »~~

Propositions de la Commission

« - à des centres communaux ou intercommunaux d'action sociale, dans le cadre de leurs attributions définies à la section 2 du chapitre III du titre II du code de l'action sociale et des familles, en vue de les sous-louer à titre temporaire à des personnes physiques ;

« - à des centres communaux ou intercommunaux d'action sociale ou à des associations déclarées ayant pour objet de les sous-louer meublés pour une durée n'excédant pas six mois à des travailleurs dont l'emploi présente un caractère saisonnier tel que mentionné au 3° de l'article L. 1242-2 du code du travail.

« II. - Par dérogation à l'article L. 442-8, les locataires des organismes mentionnés à l'article L. 411-2 peuvent, après accord de l'organisme bailleur, sous-louer :

« - une partie de leur logement à des personnes de plus de soixante ans ou à des personnes adultes présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles avec lesquelles ils ont conclu un contrat conforme à l'article L. 442-1 du même code ;

« - pour une durée d'un an, renouvelable après information du bailleur, une partie de leur logement à des personnes de moins de trente ans.

« Le coût de la ou des pièces principales sous-louées est calculé au prorata du loyer et des charges rapporté à la surface habitable du logement.

Textes en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

Par dérogation au premier alinéa de l'article L. 442-8, les organismes mentionnés à l'article L. 411-2 peuvent louer des logements à des centres communaux d'action sociale ou à des associations déclarées ayant pour objet de les sous-louer meublés pour une durée n'excédant pas six mois à des travailleurs dont l'emploi présente un caractère saisonnier tel que mentionné au 3° de l'article L. 122-1-1 du code du travail.

Un décret fixe, en tant que de besoin, les conditions d'application du premier alinéa du présent article.

Art. L. 442-8-2 -

« III. - Par dérogation à l'article L. 442-8, les organismes mentionnés à l'article L. 411-2 peuvent louer des logements meublés à des personnes de moins de trente ans et aux étudiants, qui ne bénéficient plus du droit au maintien dans les lieux dès lors qu'ils ne répondent plus aux conditions pour être logés dans ces logements. Ces conditions sont précisées par le contrat de location.

« IV. - Peuvent être exigés en sus le montant des prestations, taxes et fournitures individuelles et tous impôts et taxes perçus à l'occasion des locations en meublé. » ;

7° L'article L. 442-8-2 est ainsi modifié :

a) Le quatrième alinéa est ainsi rédigé :

Textes en vigueur

Les dispositions des articles L. 441-3 à L. 442-5 ainsi que celles relatives au niveau de ressources prévues à l'article L. 441-1 du présent code et les dispositions des chapitres Ier et VI du titre Ier, des articles 74 et 75, et du premier alinéa de l'article 78 de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 sont applicables aux contrats de sous-location des logements loués dans les conditions mentionnées au premier alinéa et au troisième alinéa de l'article L. 442-8-1, pendant la durée du contrat de location principal. A tout moment, les sous-locataires perdent le bénéfice du droit au maintien dans les lieux après le refus d'une offre de relogement définitif correspondant à leurs besoins et à leurs possibilités.

Les dispositions du chapitre Ier de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée et l'offre de relogement définitif ne s'appliquent pas aux contrats de sous-location conclus en application du troisième alinéa du présent article.

Un décret fixe, en tant que de besoin, les conditions d'application du présent article.

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

« Les articles L. 442-1 à L. 442-5, les dispositions relatives au niveau de ressources prévues à l'article L. 441-1 et les chapitres I^{er} et VI du titre I^{er} de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 précitée sont applicables aux contrats de sous-location des logements loués dans les conditions mentionnées au I de l'article L. 442-8-1, à l'exception de son dernier alinéa, pendant la durée du contrat de location principal. Les sous-locataires signataires de ces contrats perdent le bénéfice du droit au maintien dans les lieux dès le refus d'une offre de relogement définitif correspondant à leurs besoins et à leurs possibilités ou, en cas de cessation ou de résiliation du contrat de location principal conclu entre le bailleur et le locataire, à l'issue de leur contrat de sous-location. » ;

b) Les cinquième, sixième et dernier alinéas sont supprimés ;

Textes en vigueur

—

Lorsque le bail de sous-location conclu en application de l'article L. 442-8-1 est résilié par décision judiciaire pour défaut de paiement de loyer et de charges, la signature d'un protocole prévu aux articles L. 353-15-2 ou L. 442-6-5 par le bailleur, le locataire et l'occupant, vaut titre d'occupation et donne droit au versement de l'aide personnalisée au logement prévue à l'article L. 351-1 du présent code ou des allocations de logement prévues aux articles L. 542-1, L. 755-21 et L. 831-1 du code de la sécurité sociale. Dans des conditions fixées par décret, le droit au versement de l'aide personnalisée au logement et des allocations de logement peut être étendu à la période comprise entre la résiliation du bail et la conclusion du protocole.

.....

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

—

8° L'article L. 442-8-4 est abrogé ;

9° L'article L. 353-20 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, les mots : « centres communaux d'action sociale, aux organismes et associations mentionnés au premier alinéa de l'article L. 442-8-1 et aux associations ou établissements publics mentionnés à l'article L. 442-8-4 » sont remplacés par les mots : « personnes morales mentionnées au I de l'article L. 442-8-1 » ;

b) Au septième alinéa, les mots : « centres communaux d'action sociale et les organismes et associations mentionnés au premier alinéa » sont remplacés par les mots : « personnes morales mentionnées au I » ;

c) L'avant-dernier alinéa est supprimé ;

10° L'article L. 353-21 est ainsi rédigé :

Textes en vigueur

Art. L. 353-21. - Nonobstant toute disposition contraire, les sociétés d'économie mixte et les centres régionaux des oeuvres universitaires et scolaires peuvent louer en meublé les logements conventionnés pour étudiants qu'ils gèrent directement.

Peuvent être exigés en sus le montant des prestations, taxes et fournitures individuelles et tous impôts et taxes perçus à l'occasion des locations en meublé.

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

« Art. L. 353-21. - Nonobstant toute disposition contraire, les organismes mentionnés à l'article L. 411-2, les sociétés d'économie mixte et les centres régionaux des oeuvres universitaires et scolaires mentionnés à l'article L. 822-3 du code de l'éducation peuvent louer en meublé aux étudiants et aux personnes de moins de trente ans, les logements conventionnés qu'ils gèrent directement.

« Les locataires qui ne répondent plus aux conditions pour être logés dans ces logements meublés ne bénéficient plus du droit au maintien dans les lieux. Ces conditions sont précisées par le contrat de location. Le contrat de location a une durée d'un an renouvelable.

« Peuvent être exigés en sus le montant des prestations, taxes et fournitures individuelles et tous impôts et taxes perçus à l'occasion des locations en meublé. »

6° bis Après l'article L. 442-11, il est ajouté un article L. 442-12 ainsi rédigé :

« Art. L. 442-12. - Sont considérées comme personnes vivant au foyer au titre des articles L. 441-1, L. 441-4 et L. 445-4 :

« - le ou les titulaires du bail ;

« - les personnes figurant sur les avis d'imposition du ou des titulaires du bail ;

« - et les personnes réputées à charge au sens des articles 196, 196 A bis et 196 B du code général des impôts. »

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p align="center">—</p> <p>Loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement</p>	<p align="center">—</p> <p>II. - La loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement est ainsi modifiée :</p>	<p align="center">—</p> <p>II. - Alinéa sans modification</p>
<p>Art. 10 - N'ont pas droit au maintien dans les lieux les personnes définies aux articles 4, 5, 6, 7 et 8 :</p>	<p>1° À la première phrase du 7° de l'article 10, les mots : « à Paris, dans un rayon de 50 kilomètres de l'emplacement des anciennes fortifications de Paris et dans les communes dont la population municipale est égale ou supérieure à 10 000 habitants » sont remplacés par les mots : « dans les agglomérations de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants et dans les communes dont la population est de plus de 20 000 habitants » et les mots : « 327 du code de l'urbanisme et de l'habitation » sont remplacés par les mots : « L. 621-2 du code de la construction et de l'habitation » ;</p>	<p>1° Dans la première phrase du 7° de l'article 10, les mots : « à Paris, dans un rayon de 50 kilomètres de l'emplacement des anciennes fortifications de Paris et dans les communes dont la population municipale est égale ou supérieure à 10 000 habitants » sont remplacés par les mots : « dans les <u>communes comprises, au sens du recensement général de la population, dans une agglomération de plus de 50 000 habitants et</u> comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants <u>ainsi que</u> dans les communes de plus de 20 000 habitants » et les mots : « 327 du code de l'urbanisme et de l'habitation » sont remplacés par les mots : « L. 621-2 du code de la construction et de l'habitation » ;</p>
<p>Art. 13 bis - Le local mis à la disposition des personnes évincées, en application des articles 11 et 12, doit être en bon état d'habitation, remplir les conditions d'hygiène normales et correspondre à leurs besoins personnels ou familiaux et, le cas échéant, professionnels, et à leurs possibilités. Il doit en outre être situé :</p>	<p>2° L'article 10 est complété par un 12° ainsi rédigé :</p>	<p>2° <u>Au premier alinéa de l'article 13 bis, les mots : « doit être en bon état d'habitation, remplir les conditions d'hygiène normales » sont remplacés par les mots : « doit satisfaire aux caractéristiques définies en application des premier et deuxième alinéas de l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 » ;</u></p>

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p>Art. 19 - Le propriétaire qui veut bénéficier du droit de reprise doit prévenir, suivant les usages locaux et au moins six mois à l'avance, par acte extrajudiciaire, le locataire ou l'occupant dont il se propose de reprendre le local ; ledit acte doit, à peine de nullité :</p>	<p>« 12° Qui occupent des locaux appartenant aux organismes mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation, et dont les ressources, au vu des résultats de l'enquête mentionnée à l'article L. 441-9 du code de la construction et de l'habitation, sont au moins deux fois supérieures aux plafonds de ressources pour l'attribution des logements locatifs sociaux fixés en application de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation. »</p>	<p><u>3° Au troisième alinéa de l'article 19, les mots : « suivant les usages locaux et » sont supprimés ;</u></p>
<p>Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986</p>	<p>III. - La dernière phrase du premier alinéa du I de l'article 40 de la loi du 6 juillet 1989 précitée et le troisième alinéa du III du même article sont modifiés comme suit :</p>	<p><u>4° Au septième alinéa de l'article 20, les mots : « suivant les usages locaux et » sont supprimés.</u></p>
		<p>III. - L'article 40 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée <u>est ainsi modifié :</u></p>

Textes en vigueur

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

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

Texte du projet de loi

« Les dispositions de l'article 14 leur sont applicables à condition que le bénéficiaire du transfert du contrat remplisse les conditions d'attribution et que le logement soit adapté à la taille du ménage.

Propositions de la Commission

1° Le I est ainsi modifié :

a) La seconde phrase du premier alinéa est supprimée ;

b) Après le premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Les dispositions de l'article 14 leur sont applicables à condition que le bénéficiaire du transfert ou de la continuation du contrat remplisse les conditions d'attribution et que le logement soit adapté à la taille du ménage. Ces deux conditions ne sont pas requises envers le conjoint, le partenaire lié au locataire par un pacte civil de solidarité ou le concubin notoire et, lorsqu'ils vivaient effectivement avec le locataire depuis plus d'un an, les ascendants, les personnes présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles et les personnes de plus de soixante-dix ans. » ;

c) Au début du second alinéa, le mot : « Toutefois, » est supprimé ;

2° Le III est ainsi modifié :

a) Les deuxième et troisième alinéas sont ainsi rédigés :

Textes en vigueur

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

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

Les dispositions de l'article 14 leur sont applicables à la condition que le bénéficiaire du transfert remplisse les conditions d'attribution desdits logements.

En outre, les dispositions de l'article 16, des paragraphes a, b, c et d de l'article 17, des articles 18 et 19, du premier alinéa de l'article 20 et des cinq premiers alinéas de l'article 23 ne sont pas applicables aux logements régis par une convention conclue en application de l'article L. 353-14 du code de la construction et de l'habitation.

Code de la construction et de l'habitation

Texte du projet de loi

« Ces deux conditions ne sont pas requises envers le conjoint ou le partenaire lié au conjoint par un pacte civil de solidarité; et, lorsqu'ils vivaient effectivement avec lui depuis plus d'un an, les ascendants, les personnes handicapées. »

IV. - Les dispositions du présent article sont applicables aux contrats en cours.

À compter de la publication de la présente loi, le contrat passé entre un bailleur et un locataire comporte une clause prévoyant l'application du présent article.

V. - Les conditions d'application des dispositions du présent article sont définies par décret en Conseil d'État.

Propositions de la Commission

« Les dispositions de l'article 14 leur sont applicables à condition que le bénéficiaire du transfert ou de la continuation du contrat remplisse les conditions d'attribution et que le logement soit adapté à la taille du ménage. Ces deux conditions ne sont pas requises envers le conjoint, le partenaire lié au locataire par un pacte civil de solidarité ou le concubin notoire et, lorsqu'ils vivaient effectivement avec le locataire depuis plus d'un an, les ascendants, les personnes présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles et les personnes de plus de soixante-dix ans.

« Les deuxième et troisième alinéas du I de l'article 15 leur sont applicables lorsque le congé émane du locataire. »

b) Au début du dernier alinéa, les mots : « En outre, » sont supprimés.

IV. - Sans modification

V. - Sans modification

Article additionnel

Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

Textes en vigueur

Art. L. 472-1-2. - Les dispositions des sections 1 et 2 du chapitre Ier et du chapitre V du titre IV du présent livre et celles des articles L. 442-5, L. 442-6-1, L. 442-6-5, L. 442-8-1, L. 442-8-2, L. 442-8-4, L. 451-1, L. 451-2 et L. 451-2-1 sont applicables dans les départements d'outre-mer aux sociétés d'économie mixte constituées en application de la loi n° 46-860 du 30 avril 1946 précitée et aux sociétés d'économie mixte locales pour les logements à usage locatif leur appartenant et construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'Etat.

Titre VIII :

Dispositions particulières aux sociétés d'économie mixte

Chapitre unique

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

1° A l'article L. 472-1-2, la référence : « L. 442-8-4 » est supprimée ;

2° Après l'article L. 472-1-7, il est inséré un article L. 472-1-8 ainsi rédigé :

« Art. L. 472-1-8. - En cas d'autorisation de démolir visée à l'article L. 443-15-1 ou de démolition prévue par une convention visée à l'article 10 de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, le bailleur peut donner congé au locataire ayant refusé trois offres de relogement respectant les conditions prévues à l'article 13 *bis* de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 précitée. Le délai de préavis applicable est de six mois. A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués. » ;

3° Le titre VIII du livre IV est ainsi rédigé :

« Titre VIII

« Dispositions particulières aux sociétés d'économie mixte

« Chapitre I^{er}

« Dispositions générales

Textes en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

« Art. L. 481-1. - Les sociétés d'économie mixte bénéficient d'exonérations fiscales et d'aides spécifiques de l'Etat au titre du service d'intérêt général défini à l'article L. 411-2.

« Les articles L. 411-9 et L. 423-14 leur sont applicables.

« Ces sociétés sont soumises au contrôle de l'administration dans les conditions prévues aux articles L. 451-1, L. 451-2 et L. 451-2-1. Elles sont soumises à des obligations comptables particulières fixées par le Comité de la réglementation comptable. Leurs activités mentionnées à l'alinéa précédent font l'objet d'une comptabilité distincte.

« Art. L. 481-2. - I. - Les chapitres I^{er} et V du titre IV du présent livre, les articles L. 442-5 et L. 442-5-1 et les articles L. 442-8 à L. 442-8-3-1 sont applicables aux sociétés d'économie mixte pour les logements faisant l'objet des conventions régies par le chapitre III du titre V du livre III.

« II. - La section 1 bis du chapitre III du titre IV du présent livre est applicable aux sociétés d'économie mixte pour les logements faisant l'objet de conventions régies par le chapitre III du titre V du livre III.

« Par dérogation à l'article L. 443-6-3, la société d'économie mixte, associée-gérante, gère les immeubles et attribue en location les logements concernés conformément aux dispositions des conventions visées au premier alinéa du présent II.

« Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent II.

Textes en vigueur

Art. L. 481-3. - Les chapitres Ier et V du titre IV du présent livre et l'article L. 442-5 sont applicables aux sociétés d'économie mixte pour les logements faisant l'objet des conventions régies par le chapitre III du titre V du livre III du présent code.

« Art. L. 481-4. - Les marchés conclus par les sociétés d'économie mixte exerçant une activité de construction ou de gestion de logements sociaux sont soumis aux dispositions de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics.

« Art. L. 481-5. - Les conseils d'administration des sociétés d'économie mixte gérant des logements sociaux comprennent des représentants de leurs locataires qui disposent d'une voix consultative.

Les représentants des locataires sont élus sur des listes de candidats présentées par des associations oeuvrant dans le domaine du logement social.

Ces associations doivent être indépendantes de tout parti politique ou organisation philosophique, confessionnelle, ethnique ou raciale et ne pas poursuivre des intérêts collectifs qui seraient en contradiction avec les objectifs du logement social fixés par le présent code.

Un décret en Conseil d'Etat détermine, en tant que de besoin, les conditions d'application du présent article.

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

« Art. L. 481-3. - En cas d'autorisation de démolir visée à l'article L. 443-15-1 ou de démolition prévue par une convention visée à l'article 10 de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, le bailleur peut donner congé au locataire ayant refusé trois offres de relogement respectant les conditions prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 précitée. Le délai de préavis applicable est de six mois. A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

« Art. L. 481-4. - Les marchés conclus par les sociétés d'économie mixte exerçant une activité de construction ou de gestion de logements sociaux sont soumis aux dispositions de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics.

« Art. L. 481-5. - Les conseils d'administration des sociétés d'économie mixte gérant des logements sociaux comprennent des représentants de leurs locataires qui disposent d'une voix consultative.

« Les représentants des locataires sont élus sur des listes de candidats présentées par des associations oeuvrant dans le domaine du logement social.

« Ces associations doivent être indépendantes de tout parti politique ou organisation philosophique, confessionnelle, ethnique ou raciale et ne pas poursuivre des intérêts collectifs qui seraient en contradiction avec les objectifs du logement social fixés par le présent code.

« Un décret en Conseil d'Etat détermine, en tant que de besoin, les conditions d'application du présent article.

Textes en vigueur

« Art. L. 481-6. - Les dispositions de la section 1 bis du chapitre III du titre IV du présent livre sont applicables aux sociétés d'économie mixte pour les logements faisant l'objet de conventions régies par le chapitre III du titre V du livre III.

Par dérogation à l'article L. 443-6-3, la société d'économie mixte, associée-gérante, gère les immeubles et attribue en location les logements concernés conformément aux dispositions des conventions visées au premier alinéa.

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

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

« Art. L. 481-6. - Lorsqu'elles prennent en gérance des logements appartenant à l'Etat, à une collectivité territoriale ou à un groupement de collectivités territoriales, à des organismes d'habitations à loyer modéré, à des organismes à but non lucratif, à l'association agréée mentionnée à l'article L. 313-34 ou aux sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association, les sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux bénéficient de toutes les délégations nécessaires à l'exercice de leur mission, dans des conditions fixées par décret.

« Chapitre II

« Dispositions relatives à la mobilité des locataires

« Art. L. 481-7. - En cas de sous-occupation du logement telle que définie à l'article L. 621-2, le bailleur propose au locataire un nouveau logement correspondant à ses besoins, nonobstant les plafonds de ressources prévus à l'article L. 441-1.

« Le loyer principal du nouveau logement ne peut être supérieur à celui du logement d'origine.

Textes en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

« Dans les logements situés sur les territoires définis au 7° de l'article 10 de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement, le bailleur peut donner congé pour le terme du bail en cours à un locataire ayant refusé trois offres de relogement faites en application du premier alinéa et respectant les conditions prévues à l'article 13 bis de la même loi. Le délai de préavis applicable est de six mois. À l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

« L'alinéa précédent n'est pas applicable aux locataires âgés de plus de soixante-dix ans et aux locataires présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles ou ayant à leur charge une personne présentant un tel handicap.

« Art. L. 481-8. - Nonobstant les plafonds de ressources prévus à l'article L. 441-1, le bailleur propose un nouveau logement au locataire d'un logement adapté aux personnes présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles dès lors que le ou les occupants présentant un tel handicap n'occupent plus le logement.

« Le loyer principal du nouveau logement ne peut être supérieur à celui du logement d'origine.

Textes en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

« Le bailleur peut donner congé pour le terme du bail en cours à un locataire ayant refusé trois offres de relogement faites en application du premier alinéa et respectant les conditions prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 précitée. Le délai de préavis applicable est de six mois. À l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

« Art. L. 481-9. - I. - Dans les logements locatifs sociaux appartenant aux sociétés d'économie mixte et situés dans des zones géographiques, définies par décret en Conseil d'Etat, se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements, les baux des locataires dont les ressources, au vu des résultats de l'enquête mentionnée à l'article L. 441-9, sont, deux années consécutives, au moins deux fois supérieures aux plafonds de ressources pour l'attribution de ces logements fixés en application de l'article L. 441-1 sont prorogés afin de leur permettre de disposer du logement qu'ils occupent pour une durée de trois ans. Cette prorogation intervient à compter du premier janvier de l'année qui suit les résultats de l'enquête faisant apparaître, pour la deuxième année consécutive, un dépassement de ces plafonds.

« Dès que les résultats de l'enquête font apparaître, pour la deuxième année consécutive, un dépassement de ces plafonds, le bailleur en informe les locataires sans délai.

« Six mois avant l'issue de cette prorogation, le bailleur notifie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifie par acte d'huissier la date à laquelle les locaux loués doivent être libres de toute occupation. A l'issue de cette échéance, les locataires sont déchus de tout titre d'occupation des locaux loués.

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p>Code de la construction et de l'habitation</p>	<p>Article 21</p> <p>I. - Les plafonds de ressources pour l'attribution des logements locatifs sociaux fixés en application de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation sont minorés de 10,3 % à compter de la date de publication de la loi n° du de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.</p> <p>II. - Le dernier alinéa de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation est remplacé par un alinéa ainsi rédigé :</p>	<p>« II. - Si, au cours de la période de prorogation visée au I, les locataires justifient que leurs ressources ne sont plus au moins deux fois supérieures aux plafonds de ressources pour l'attribution de ce logement, il est conclu un nouveau bail d'une durée de trois ans renouvelable.</p> <p>« III. - Le I n'est pas applicable aux locataires qui, l'année suivant les résultats de l'enquête faisant apparaître, pour la deuxième année consécutive, un dépassement des plafonds de ressources, atteignent leur soixante-dixième anniversaire et aux locataires présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles ou ayant à leur charge une personne présentant un tel handicap.</p> <p>« Art. L. 481-10. - Les sociétés d'économie mixte peuvent, par délibération de leur conseil d'administration, rendre applicable l'article L. 481-9 aux logements locatifs sociaux qui ne sont pas situés dans les zones géographiques mentionnées au même article. »</p> <p>Article 21</p> <p>I. - Les plafonds de ressources pour l'attribution des logements locatifs sociaux fixés en application de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation sont minorés de 10,3 % à compter du premier jour du cinquième mois suivant la date de publication de la loi n° du de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.</p> <p>II. - Sans modification</p>

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p>Art. L. 441-1. -</p> <p>Les plafonds de ressources pour l'attribution des logements locatifs sociaux fixés en application des dispositions du présent article sont révisés annuellement en fonction de l'évolution du salaire minimum de croissance visé à l'article L. 141-2 du code du travail.</p>	<p>« Les plafonds de ressources pour l'attribution des logements locatifs sociaux fixés en application du présent article sont révisés chaque année en tenant compte de la variation de l'indice de référence des loyers mentionné à l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs dans des conditions définies par décret en Conseil d'État. »</p> <p>CHAPITRE V</p> <p>DISPOSITIONS RELATIVES A LA LUTTE CONTRE L'EXCLUSION, A L'HEBERGEMENT ET A L'ACCES AU LOGEMENT</p> <p>Article 22</p>	<p>CHAPITRE V</p> <p>DISPOSITIONS RELATIVES A LA LUTTE CONTRE L'EXCLUSION, A L'HEBERGEMENT ET A L'ACCES AU LOGEMENT</p> <p>Article 22</p>
<p>Code de l'action sociale et des familles</p> <p>Art. L. 121-15. - L'Agence nationale pour la cohésion sociale et l'égalité des chances est administrée par un conseil d'administration et un directeur général nommé par l'Etat. Le conseil d'administration est composé pour moitié de représentants de l'Etat et pour moitié de représentants des organisations syndicales d'employeurs et de salariés représentatives au plan national, de représentants du Parlement, de représentants des communes et de leurs établissements publics de coopération intercommunale compétents, des départements, des régions, des caisses nationales de sécurité sociale, des organismes régis par le code de la mutualité, des associations et des chambres consulaires ainsi que de personnalités qualifiées. Le président du conseil d'administration est désigné par l'Etat parmi ces dernières.</p>	<p>I. - L'article L. 121-15 du code de l'action sociale et des familles est ainsi modifié :</p> <p>« L'Agence nationale pour la cohésion sociale et l'égalité des chances est administrée par un conseil d'administration et un directeur général nommé par l'Etat. Le conseil d'administration est composé de représentants de l'Etat, d'élus nationaux et locaux et de personnalités qualifiées. Les représentants de l'Etat disposent de la moitié des voix.</p> <p>« Le président du conseil d'administration est désigné par l'Etat parmi les personnalités qualifiées.</p>	<p>I.- L'article L. 121-15 du code de l'action sociale et des familles est ainsi <u>rédigé</u> :</p> <p>« L'Agence nationale pour la cohésion sociale et l'égalité des chances est administrée par un conseil d'administration composé de représentants de l'Etat <u>disposant de la moitié des voix, d'élus locaux et nationaux, de représentants syndicaux et de personnalités qualifiées. Son président est désigné par l'Etat parmi ces dernières.</u></p>

Textes en vigueur —	Texte du projet de loi —	Propositions de la Commission —
<p>Le représentant de l'Etat dans le département y est le délégué de l'agence. Il signe les conventions passées pour son compte et concourt à leur mise en oeuvre, à leur évaluation et à leur suivi.</p>	<p>« Dans la région et dans le département, le délégué de l'agence y est, respectivement, le préfet de région et le préfet de département. Il signe les conventions passées pour son compte et concourt à leur mise en oeuvre, à leur évaluation et à leur suivi. »</p>	<p>« Dans la région, dans le département <u>ou en Corse</u>, le délégué de l'agence est, respectivement, <u>le représentant de l'Etat dans la région, le département ou la collectivité territoriale de Corse</u>. Il signe les conventions passées pour son compte et concourt à leur mise en oeuvre, à leur évaluation et à leur suivi. »</p>
<p>Art. L. 121-17. - Les ressources de l'Agence nationale pour la cohésion sociale et l'égalité des chances sont constituées notamment par :</p>	<p>II. - L'article L. 121-17 du même code est ainsi modifié :</p>	<p>II. - Sans modification</p>
<p>1° Les subventions de l'Etat ;</p>	<p>« Les ressources de l'Agence nationale pour la cohésion sociale et l'égalité des chances sont constituées notamment par :</p>	<p>« 1° Les subventions ou concours de l'État ;</p>
<p>2° Les concours des fonds structurels de la Communauté européenne ;</p>	<p>« 1° Les subventions ou concours de l'État ;</p>	<p>« 2° Les concours des fonds structurels de la Communauté européenne ;</p>
<p>3° Les subventions de la Caisse des dépôts et consignations ;</p>	<p>« 2° Les concours des fonds structurels de la Communauté européenne ;</p>	<p>« 3° Les subventions de la Caisse des dépôts et consignations ;</p>
<p>4° Les produits divers, dons et legs.</p>	<p>« 3° Les subventions de la Caisse des dépôts et consignations ;</p>	<p>« 4° Les produits divers, dons et legs.</p>
<p>L'agence peut, en outre, recevoir, dans le cadre de conventions, des contributions d'organismes nationaux ou locaux des régimes obligatoires de sécurité sociale ou de la mutualité sociale agricole, ou d'établissements publics.</p>	<p>« 4° Les produits divers, dons et legs.</p>	<p>« L'agence peut, en outre, recevoir, dans le cadre de conventions, des contributions de collectivités territoriales ou de leurs établissements publics de coopération, d'organismes nationaux ou locaux des régimes obligatoires de sécurité sociale ou de la mutualité sociale agricole, ou d'établissements publics. »</p>
<p>Article 23</p>	<p>Article 23</p>	<p>Article 23</p>
<p></p>	<p></p>	<p><u>I. - La section 3 du chapitre II du titre I^{er} du livre III du code de l'action sociale et des familles est complétée par un article L. 312-5-3 ainsi rédigé :</u></p>

Textes en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

« Art. L. 312-5-3. - I. - Un plan d'accueil, d'hébergement et d'insertion des personnes sans domicile, inclus dans le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées, est établi dans chaque département. Ce plan est élaboré par le représentant de l'Etat dans le département en association avec les collectivités territoriales et leurs groupements compétents en matière de programme local de l'habitat ainsi qu'avec les autres personnes morales concernées, notamment les associations, les caisses d'allocations familiales et les organismes d'habitations à loyer modéré.

« Ce plan analyse les besoins et prévoit les capacités d'hébergement à offrir dans des locaux présentant des conditions d'hygiène et de confort respectant la dignité humaine.

« II. - La capacité à atteindre est au minimum d'une place d'hébergement par tranche de 2 000 habitants pour les communes membres d'un établissement public de coopération intercommunale dont la population est supérieure à 50 000 habitants ainsi que pour les communes dont la population est au moins égale à 3 500 habitants et qui sont comprises, au sens du recensement général de la population, dans une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants. Cette capacité est portée à une place par tranche de 1 000 habitants dans toutes les communes qui sont comprises, au sens du recensement général de la population, dans une agglomération de plus de 100 000 habitants.

« III. - Les places d'hébergement retenues pour l'application du présent article sont :

« 1° Les places des établissements prévus au 8° de l'article L. 312-1 ;

Textes en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

« 2° Les places des centres d'accueil pour demandeurs d'asile définis à l'article L. 348-1 ;

« 3° Les places des structures d'hébergement destinées aux personnes sans domicile faisant l'objet d'une convention avec l'Etat ou une collectivité territoriale, à l'exception de celles conventionnées au titre de l'article L. 851-1 du code de la sécurité sociale ;

« 4° Les logements des résidences hôtelières à vocation sociale définies à l'article L. 631-11 du code de la construction et de l'habitation qui sont destinés aux personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1 du même code ;

« 5° Les logements mentionnés au second alinéa de l'article L. 321-10 du code de la construction et de l'habitation.

« IV. - Avec l'accord des communes concernées, le plan peut prévoir que les obligations de certaines communes soient exécutées, en tout ou en partie, sur le territoire de communes situées dans la même agglomération ou membres du même établissement public de coopération intercommunale.

« V. - Le représentant de l'Etat dans le département notifie chaque année, avant le 1^{er} septembre, à chacune des communes mentionnées au II un état des places d'hébergement disponibles au 1^{er} janvier de l'année en cours. La commune dispose de deux mois pour présenter ses observations. Après examen de ces observations, le préfet notifie, avant le 31 décembre, le nombre de places d'hébergement retenues pour l'application du II.

Textes en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

« VI. - À compter du 1^{er} janvier 2010, il est effectué chaque année, par neuvième des mois de mars à novembre, un prélèvement sur les ressources fiscales des communes dans lesquelles le nombre de places d'hébergement est inférieur aux obligations mentionnées au II. Les communes bénéficiant de la dotation de solidarité urbaine et de cohésion sociale prévue par l'article L. 2334-15 du code général des collectivités territoriales sont exonérées du prélèvement.

« Ce prélèvement est égal au potentiel fiscal par habitant défini à l'article L. 2334-4 du même code multiplié par le nombre de places d'hébergement manquantes par rapport aux obligations mentionnées au II, sans pouvoir excéder 5 % du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune constatées dans le compte administratif afférent au pénultième exercice.

« Le prélèvement n'est pas effectué si son montant est inférieur à la somme de 3 812 euros.

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

« Le produit du prélèvement est reversé dans les mêmes conditions que celui mentionné à l'article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation.

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

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p style="text-align: center;">Loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat</p> <p>Art. 21. - Un plan pour l'hébergement d'urgence des personnes sans abri est établi dans chaque département au plus tard le 31 décembre 1994. ce plan est élaboré par le représentant de l'état en association avec les collectivités territoriales et leurs groupements dotés de la compétence en matière de logement ainsi qu'avec les autres personnes morales concernées, notamment les associations, les caisses d'allocations familiales et les organismes d'habitations à loyer modéré.</p> <p>Le plan départemental analyse les besoins et prévoit les capacités d'hébergement d'urgence à offrir dans des locaux présentant des conditions d'hygiène et de confort respectant la dignité humaine.</p> <p>La capacité à atteindre est au minimum d'une place par tranche de 2 000 habitants pour les communes membres d'un établissement public de coopération intercommunale dont la population est supérieure à 50 000 habitants et pour les communes dont la population est au moins égale à 3 500 habitants qui sont comprises, au sens du recensement général de la population, dans une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants. Cette capacité est portée à une place par tranche de 1 000 habitants dans toutes les communes qui sont comprises dans une agglomération de plus de 100 000 habitants.</p> <p>Les communes et leurs groupements compétents en matière de logement transmettent chaque année au préfet du département un bilan du respect des obligations visées au troisième alinéa.</p>	<p>I. - L'article 21 de la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat est modifié comme suit :</p> <p>1° La première phrase du premier alinéa est remplacée par deux phrases ainsi rédigées : « Un plan d'accueil, d'hébergement et d'insertion des personnes sans domicile est établi dans chaque département. Ce plan est inclus dans le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées » ;</p> <p>2° Dans le deuxième alinéa les mots : « d'urgence » sont supprimés ;</p> <p>3° Les cinq derniers alinéas sont remplacés par quatre alinéas ainsi rédigés :</p> <p>« Avec l'accord des communes concernées, le plan départemental peut prévoir que les obligations de certaines communes soient exécutées, en tout ou en partie, sur le territoire de communes situées dans la même agglomération ou membres du même établissement public de coopération intercommunale.</p>	<p>I bis. - L'article 21 de la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat est <u>abrogé</u>.</p>

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p>A compter du 1^{er} janvier 2009, il est effectué chaque année un prélèvement sur les ressources fiscales des communes et groupements visés au troisième alinéa.</p>	<p>« Chaque année, avant le 1^{er} septembre, le préfet notifie, à chacune des communes mentionnées au troisième alinéa, un état des places d'hébergement disponibles au 1^{er} janvier de l'année en cours. La commune dispose de deux mois pour présenter ses observations. Après examen de ces observations, le préfet notifie, avant le 31 décembre, le nombre de places d'hébergement retenues pour l'application de ce troisième alinéa.</p>	
<p>Ce prélèvement est égal à deux fois le potentiel fiscal par habitant multiplié par le nombre de places d'hébergement d'urgence manquantes par rapport aux obligations visées au troisième alinéa.</p>	<p>« À compter du 1^{er} janvier 2009, il est effectué, chaque année, par neuvième des mois de mars à novembre, un prélèvement sur les ressources fiscales des communes mentionnées au I, à l'exception de celles qui bénéficient de la dotation de solidarité urbaine et de cohésion sociale prévue par l'article L. 2334-15 du code général des collectivités territoriales. Ce prélèvement est égal au potentiel fiscal par habitant défini à l'article L. 2334-4 du code général des collectivités territoriales multiplié par le nombre de places d'hébergement manquantes par rapport aux obligations mentionnées au troisième alinéa. Il est versé dans les mêmes conditions que le prélèvement mentionné à l'article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation et prévues aux trois derniers alinéas de cet article.</p>	
<p>Des conventions conclues entre les personnes mentionnées au premier alinéa définissent annuellement les conditions de mise en oeuvre des dispositifs prévus par le plan départemental.</p>		
<p>Dans un délai de deux ans à compter de la promulgation de la présente loi, le gouvernement présentera au parlement un rapport sur le bilan d'application de cette disposition et les éventuelles modifications à y apporter.</p>	<p>« Un décret en Conseil d'État fixe les modalités d'application du présent article, notamment le contenu du plan mentionné au premier alinéa. »</p>	
<p>Loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement</p>		

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p>Art. 2. - Les mesures destinées à permettre aux personnes mentionnées à l'article 1er d'accéder à un logement décent et indépendant ou de s'y maintenir et d'y disposer de la fourniture d'eau, d'énergie et de services téléphoniques font l'objet, dans chaque département, d'un plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées.</p>	<p>II. - L'article 2 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement est complété par la phrase suivante : « Ce plan départemental inclut le plan d'accueil, d'hébergement et d'insertion des personnes sans domicile prévu par l'article 21 de la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994. »</p>	<p>II. - Sans modification</p>
<p>Code de l'action sociale et des familles</p>		
<p>Art. L. 311-9. - En vue d'assurer le respect du droit à une vie familiale des membres des familles accueillies dans les établissements ou services mentionnés aux 1°, 8° et 13° du I de l'article L. 312-1, ces établissements ou services doivent rechercher une solution évitant la séparation de ces personnes ou, si une telle solution ne peut être trouvée, établir, de concert avec les personnes accueillies, un projet propre à permettre leur réunion dans les plus brefs délais, et assurer le suivi de ce projet jusqu'à ce qu'il aboutisse.</p>	<p>III. - Au deuxième alinéa de l'article L. 311-9 du code de l'action sociale et des familles, les mots : « schéma départemental des centres d'hébergement et de réinsertion sociale » sont remplacés par les mots : « plan départemental d'accueil, d'hébergement et d'insertion des personnes sans domicile ».</p>	<p>III. - Sans modification</p>
<p>Dans ce but, chaque schéma départemental des centres d'hébergement et de réinsertion sociale évalue les besoins en accueil familial du département et prévoit les moyens pour y répondre.</p>		

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
Art. L. 312-5. -	IV. - Au sixième alinéa de l'article L. 312-5 du code de l'action sociale et des familles, la mention « 8° » est supprimée.	IV. - Sans modification
<p>Le représentant de l'Etat fait connaître, au plus tard six mois avant l'expiration du précédent schéma, au président du conseil général les orientations que le schéma doit prendre en compte pour les établissements et services mentionnés aux 2°, 4°, a du 5°, 8° et 10° du I de l'article L. 312-1 ainsi que pour ceux mentionnés à l'article L. 162-24-1 du code de la sécurité sociale pour les prestations prises en charge par l'assurance maladie.</p>	V. - L'article L. 633-1 du code de la construction et de l'habitation est complété par les trois alinéas suivants :	V. - Sans modification
Code de la construction et de l'habitation	« Il accueille notamment des personnes âgées, des personnes handicapées, des jeunes travailleurs, des étudiants, des travailleurs migrants ou des personnes défavorisées.	
Art. L. 633-1. - Un logement-foyer, au sens du présent chapitre, est un établissement destiné au logement collectif à titre de résidence principale de personnes dans des immeubles comportant à la fois des locaux privatifs meublés ou non et des locaux communs affectés à la vie collective.	« Le logement-foyer dénommé « résidence sociale » est destiné aux personnes ou familles mentionnées au II de l'article L. 301-1.	
	« La résidence sociale dénommée « pension de famille » est un établissement destiné à l'accueil sans condition de durée des personnes dont la situation sociale et psychologique rend difficile leur accès à un logement ordinaire. »	

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p>Art. L. 444-1-2. - Dans chaque département, le représentant de l'Etat conclut tous les trois ans un accord collectif avec les organismes disposant d'un patrimoine locatif social dans le département. Cet accord, qui doit respecter la mixité sociale des villes et des quartiers et tenir compte, par secteur géographique, des capacités d'accueil et des conditions d'occupation des immeubles constituant le patrimoine des différents organismes, définit :</p> <p>.....</p>	<p>Article 24</p>	<p>Article additionnel</p> <p><u>La section 1 du chapitre I^{er} du titre IV du livre IV du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :</u></p> <p>1° <u>Le premier alinéa de l'article L. 441-1-1 est complété par une phrase ainsi rédigée :</u></p> <p><u>« Les _____ représentants _____ des organismes titulaires de droits de réservation sur des logements inclus dans ce patrimoine peuvent être signataires de l'accord. » ;</u></p>
<p>Art. L. 441-2-3. – I. - II.</p>	<p>L'article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :</p>	<p>2° <u>Après la première phrase du premier alinéa de l'article L. 441-1-2, il est inséré une phrase ainsi rédigée :</u></p> <p><u>« Les _____ représentants _____ des organismes titulaires de droits de réservation sur des logements inclus dans ce patrimoine peuvent être signataires de l'accord. »</u></p> <p>Article 24</p> <p>Alinéa sans modification</p>

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p>Après avis des maires des communes concernées et en tenant compte des objectifs de mixité sociale définis par l'accord collectif intercommunal ou départemental, le représentant de l'Etat dans le département désigne chaque demandeur à un organisme bailleur disposant de logements correspondant à la demande. Le représentant de l'Etat dans le département définit le périmètre au sein duquel ces logements doivent être situés. Il fixe le délai dans lequel l'organisme bailleur est tenu de loger le demandeur. Cette attribution s'impute sur les droits à réservation du représentant de l'Etat dans le département.</p>	<p>1° Dans la deuxième phrase du septième alinéa du II, après les mots : « au sein duquel ces logements doivent être situés » sont insérés les mots : « et qui, en Île-de-France, peut porter sur des territoires situés dans d'autres départements de la région, après consultation du préfet territorialement compétent. » ;</p>	<p>1° Dans la deuxième phrase du septième alinéa du II, après les mots : « au sein duquel ces logements doivent être situés » sont insérés les mots : « et qui, en Île-de-France, peut porter sur des territoires situés dans d'autres départements de la région, après consultation du <u>représentant de l'Etat</u> territorialement compétent. » ;</p>
	<p>2° À la fin de la dernière phrase du même alinéa sont ajoutés les mots : « dans lequel le logement attribué est situé » ;</p>	<p>2° Sans modification</p>
<p>Le représentant de l'Etat dans le département peut également proposer au demandeur un logement faisant l'objet d'une convention mentionnée à l'article L. 321-8 dès lors que le bailleur s'est engagé sur des conditions spécifiques d'attribution ou que le logement est donné à bail à un organisme public ou privé dans les conditions prévues à l'article L. 321-10.</p>	<p>3° Le huitième alinéa du II est complété par une phrase ainsi rédigée : « En Île-de-France, il peut également saisir le représentant de l'État dans un autre département de la région afin que celui-ci fasse une telle proposition ;</p>	<p>3° Sans modification</p>
<p>Les personnes auxquelles une proposition de logement a été adressée reçoivent du représentant de l'Etat dans le département une information écrite relative aux dispositifs et structures d'accompagnement social présents dans le département.</p>	<p>4° À la fin de la dernière phrase du neuvième alinéa du II, sont ajoutés les mots : « dans lequel le logement proposé est situé » ;</p>	<p>4° Sans modification</p>
	<p>5° Le dixième alinéa du II est <u>ainsi rédigé</u> :</p>	<p>5° Le dixième alinéa du II est <u>remplacé par deux alinéas ainsi rédigés</u> :</p>

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p>En cas de refus de l'organisme de loger le demandeur, le représentant de l'Etat dans le département procède à l'attribution d'un logement correspondant aux besoins de celui-ci sur ses droits de réservation.</p>	<p>« En cas de refus de l'organisme de loger le demandeur, le représentant de l'Etat dans le département qui a désigné celui-ci procède à l'attribution d'un logement correspondant à ses besoins et à ses capacités sur ses droits de réservations. »</p> <p>« En Île-de-France, il peut également saisir le représentant de l'Etat dans un autre département de la région afin que celui-ci procède à l'attribution d'un tel logement sur ses propres droits de <u>réservations</u>. » ;</p>	<p>« En cas de refus de l'organisme de loger le demandeur, le représentant de l'Etat dans le département qui <u>l'a</u> désigné procède à l'attribution d'un logement correspondant <u>aux</u> besoins et <u>aux</u> capacités <u>du demandeur</u> sur ses droits de réservation.</p> <p>« En Île-de-France, il peut également saisir le représentant de l'Etat dans un autre département de la région afin que celui-ci procède à l'attribution d'un tel logement sur ses propres droits de <u>réservation</u>. »</p>
<p>.....</p> <p>III. -</p> <p>Dans un délai fixé par décret, le représentant de l'Etat dans le département propose une place dans une structure d'hébergement, un établissement ou logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale aux personnes désignées par la commission de médiation.</p>	<p>6° Le deuxième alinéa du III est complété par une phrase ainsi rédigée : « En Île-de-France, il peut également saisir le représentant de l'Etat dans un autre département de la région afin que celui-ci fasse une telle proposition. » ;</p>	<p>6° Sans modification</p>
<p>Les personnes auxquelles une proposition d'hébergement a été adressée reçoivent du représentant de l'Etat dans le département une information écrite relative aux dispositifs et structures d'accompagnement social présents dans le département.</p> <p>.....</p>	<p>7° À la fin du dernier alinéa du III, sont insérés les mots : « dans lequel l'hébergement proposé est situé » ;</p>	<p>7° <u>Le</u> dernier alinéa du III est <u>complété par</u> les mots : « dans lequel l'hébergement proposé est situé » ;</p>
<p>V. La commission de médiation établit, chaque année, un état des avis rendus et le transmet au représentant de l'Etat dans le département, au comité responsable du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées et aux établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat. Elle est informée, dans tous les cas, des suites qui sont réservées à ses demandes.</p>	<p>8° Dans le V, les mots : « avis rendus » sont remplacés par les mots : « décisions prises ».</p>	<p>8° Le V est <u>ainsi modifié</u> :</p> <p>a) <u>Dans la première phrase</u>, les mots : « avis rendus » sont remplacés par les mots : « décisions prises » ;</p> <p>b) <u>A la fin de la seconde phrase</u>, <u>le mot : « demandes » est remplacé par le mot : « décisions ».</u></p>

Textes en vigueur —	Texte du projet de loi —	Propositions de la Commission —
<p>Loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement</p> <p>Art. 4. —</p> <p>Il doit accorder une priorité aux personnes et familles sans aucun logement, menacées d'expulsion sans relogement, hébergées ou logées temporairement, dans des taudis, des habitations insalubres, précaires ou de fortune, ainsi qu'à celles qui sont confrontées à un cumul de difficultés.</p>	<p>Article 25</p> <p>I. - Au deuxième alinéa de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement, les mots : « dans des taudis, des habitations insalubres, précaires ou de fortune, » sont remplacés par les mots : « ou exposées à des situations d'habitat indigne, ».</p> <p>II. - Il est inséré à l'article 4 de la loi du 31 mai 1990 précitée un troisième alinéa ainsi rédigé :</p> <p>« Constituent un habitat indigne les locaux utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé. »</p>	<p>Article 25</p> <p>I. - Sans modification</p> <p>II. - Alinéa sans modification</p> <p>« Constituent un habitat indigne les locaux <u>ou installations</u> utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé. »</p>
<p>.....</p> <p>Code de la construction et de l'habitation</p> <p>Art. L. 302-1. -</p> <p>Le programme local de l'habitat comporte un diagnostic sur le fonctionnement des marchés du logement et sur la situation de l'hébergement, analysant les différents segments de l'offre de logements, privés et sociaux, individuels et collectifs, de l'offre d'hébergement, ainsi que l'offre foncière. Ce diagnostic inclut un repérage des situations d'habitat indigne et des copropriétés dégradées.</p> <p>.....</p>	<p>.....</p> <p>III. — Dans la dernière phrase du sixième alinéa de l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation, après les mots : « situations d'habitat indigne » sont ajoutés les mots : « au sens des deuxième et troisième alinéas de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement ».</p>	<p>III. -Supprimé</p>

Textes en vigueur

Code de la santé publique

Art. L. 1331-28. - I.
II.

Ces mesures peuvent comprendre, le cas échéant, les travaux nécessaires pour supprimer le risque d'intoxication par le plomb prévus par l'article L. 1334-2 ainsi que l'installation des éléments d'équipement nécessaires pour assurer la salubrité d'un local à usage d'habitation, définis par référence aux caractéristiques du logement décent.

Art. L. 1331-29. - I.

II. - Si les mesures prescrites par l'arrêté prévu au II de l'article L. 1331-28 pour remédier à l'insalubrité d'un immeuble n'ont pas été exécutées dans le délai imparti, le propriétaire est mis en demeure dans les conditions prévues par l'article L. 1331-28-1 de les réaliser dans le délai d'un mois. Si cette mise en demeure s'avère infructueuse, les mesures peuvent être exécutées d'office.

Code de la construction et de l'habitation

Art. L. 111-6-1. -

- toute division par appartements d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter, ou d'un arrêté de péril, ou sont déclarés insalubres, ou comportent pour le quart au moins de leur superficie totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV visée par la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée.
.....

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

Article additionnel

Le code de la santé publique est ainsi modifié :

1° Au deuxième alinéa du II de l'article L. 1331-28, les mots : « pour assurer la salubrité d' » sont remplacés par le mot : « à » ;

2° La seconde phrase du II de l'article L.1331-29 est complétée par les mots : « , y compris sur des locaux devenus vacants ».

Article additionnel

L'article L. 111-6-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Au début de la première phrase du deuxième alinéa, sont ajoutés les mots : « qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, » ;

Textes en vigueur

- toute division d'immeuble en vue de créer des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 m² et à 33 m³ ou qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique, ou qui n'ont pas fait l'objet de diagnostics amiante en application de l'article L. 1311-1 du code de la santé publique et risque de saturnisme lorsque l'immeuble est soumis aux dispositions de l'article L. 1334-5 du même code ;

Loi n°89-462 du 6 juillet 1989

Art 20-1.

Le juge peut transmettre au représentant de l'Etat dans le département l'ordonnance ou le jugement constatant que le logement loué ne satisfait pas aux dispositions des premier et deuxième alinéas de l'article 6.

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

2° Le début du troisième alinéa est ainsi rédigé : « - qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, toute division d'immeuble en vue de mettre à disposition des locaux... (le reste sans changement) ».

Article additionnel

Dans la dernière phrase du second alinéa de l'article 20-1 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 précitée, les mots : « peut transmettre » sont remplacés par le mot : « transmet ».

Article additionnel

L'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est complété par un III ainsi rédigé :

« III. - La valeur d'un fonds de commerce portant sur l'exploitation d'un établissement aux fins d'hébergement est estimée en prenant en compte la réalité de la gestion hôtelière de l'établissement et est réduite, le cas échéant, du montant estimé des travaux nécessaires pour assurer la sécurité ou la salubrité des locaux tels que résultant, notamment, de l'exécution des mesures de police prescrites au propriétaire ou à l'exploitant ainsi que de celui des frais de relogement dus en application des articles L. 521-1 à L. 521-4 du code de la construction et de l'habitation. »

Textes en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

Article 26

I. - L'article L. 421-4 du code de la construction et de l'habitation est complété par les deux alinéas suivants :

« 6° Prendre à bail des logements faisant l'objet de conventions ~~au titre des~~ articles L. 321-4 ou L. 321-8 en vue de les sous-louer, meublés ou non aux ~~demandeurs~~ mentionnés à l'article ~~L. 441-2-3~~ et aux personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition ;

« 7° Gérer en qualité d'administrateur de biens des logements vacants pour les donner en location à des personnes ~~physiques éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence, pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir.~~»

II. - L'article L. 422-2 du code ~~de la construction et de l'habitation~~ est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« Elles peuvent aussi prendre à bail des logements faisant l'objet de conventions ~~au titre des~~ articles L. 321-4 ou L. 321-8, en vue de les sous-louer, meublés ou non, aux ~~demandeurs~~ mentionnés à l'article L. 441-2-3 et aux personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition.

« Elles peuvent gérer en qualité d'administrateur de biens des logements vacants pour les donner en location à des personnes ~~physiques éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence, pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir.~~»

Article 26

I. - L'article L. 421-4 du code de la construction et de l'habitation est complété par un 6° et un 7° ainsi rédigés :

« 6° Prendre à bail des logements faisant l'objet des conventions prévues aux articles L. 321-4 ou L. 321-8 en vue de les sous-louer, meublés ou non, aux personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1 ou aux personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition ;

« 7° Gérer en qualité d'administrateur de biens des logements vacants pour les donner en location à des personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1. »

II. - L'article L. 422-2 du même code est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« Elles peuvent aussi prendre à bail des logements faisant l'objet des conventions prévues aux articles L. 321-4 ou L. 321-8 en vue de les sous-louer, meublés ou non, aux personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1 ou aux personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition.

« Elles peuvent gérer en qualité d'administrateur de biens des logements vacants pour les donner en location à des personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1. »

Textes en vigueur

Art. L. 422-3. -

Les sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré font procéder périodiquement à l'examen analytique de leur situation financière et de leur gestion. Un décret en Conseil d'Etat, pris après avis du Conseil supérieur des habitations à loyer modéré, détermine les modalités de mise en oeuvre de la procédure, dite de révision coopérative, définie au présent alinéa, ainsi que les conditions d'agrément garantissant le pluralisme de son exercice et le respect des principes coopératifs.

Un décret détermine les modalités d'application du présent article.

Texte du projet de loi

III. - Avant ~~l'avant-dernier~~ alinéa de l'article L. 422-3 du code ~~de la construction et de l'habitation~~, sont insérés les deux alinéas suivants :

« Elles peuvent aussi prendre à bail des logements faisant l'objet de conventions ~~au titre des~~ articles L. 321-4 ou L. 321-8; en vue de les sous-louer, meublés ou non, aux ~~demandeurs~~ mentionnés à ~~l'article L. 441-2-3~~ et aux personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition.

« Elles peuvent gérer en qualité d'administrateur de biens des logements vacants pour les donner en location à des personnes ~~physiques éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence, pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir.~~ »

Propositions de la Commission

III. - Avant le pénultième alinéa de l'article L. 422-3 du même code, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« Elles peuvent aussi prendre à bail des logements faisant l'objet des conventions prévues aux articles L. 321-4 ou L. 321-8 en vue de les sous-louer, meublés ou non, aux personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1 ou aux personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition.

« Elles peuvent gérer en qualité d'administrateur de biens des logements vacants pour les donner en location à des personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1. »

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p>LIVRE IV : HABITATIONS A LOYER MODERE.</p> <p>TITRE IV : RAPPORTS DES ORGANISMES D'HABITATIONS A LOYER MODERE ET DES BENEFICIAIRES.</p> <p>CHAPITRE IV : PRISE A BAIL DE LOGEMENTS VACANTS PAR LES ORGANISMES D'HABITATIONS A LOYER MODERE.</p> <p>Art. L. 444-3. - Le logement donné en sous-location par l'organisme d'habitations à loyer modéré doit satisfaire aux normes minimales de confort et d'habitabilité mentionnées à l'article 25 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière.</p> <p>L'organisme d'habitations à loyer modéré peut être chargé par le propriétaire de réaliser en son nom et pour son compte les travaux permettant le respect de ces normes.</p>	<p>IV. - Dans le titre du chapitre IV du titre IV du livre IV du code de la construction et de l'habitation le mot : « vacants » est supprimé et les mots « et en gestion » sont ajoutés après les mots « prise à bail ».</p> <p>Ce chapitre est divisé en deux sections.</p> <p>1° La section 1 est intitulée : « Dispositions applicables à la sous location des logements vacants » et comprend les articles L. 444-1 à L. 444-6 ;</p> <p>2° La section 2 est intitulée : « Dispositions applicables à la sous-location des logements conventionnés en application de l'article L. 321-4 ou L. 321-8 ».</p> <p>Dans la section 2, il est créé trois articles ainsi rédigés :</p>	<p>IV. - <u>Le chapitre IV du titre IV du livre IV du même code est ainsi modifié :</u></p> <p>1° <u>Son intitulé est ainsi rédigé :</u></p> <p><u>« Prise à bail et en gestion de logements par les organismes d'habitations à loyer modéré » ;</u></p> <p>2° <u>Il est créé une section 1 intitulée : « Dispositions applicables à la sous location des logements vacants » et comprenant les articles L. 444-1 à L. 444-6 ;</u></p> <p>3° <u>Après le mot : « satisfaire », la fin du premier alinéa de l'article L. 444-3 est ainsi rédigé : « aux caractéristiques définies en application des premier et deuxième alinéas de l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 » ;</u></p> <p>4° <u>Le premier alinéa de l'article L. 444-5 est ainsi modifié :</u></p>

Textes en vigueur

Art. L. 444-5. - Les dispositions des articles 3 à 7, 9-1, 12, des deuxième et troisième alinéas du I de l'article 15, du d de l'article 17 et des articles 21 à 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 sont applicables au contrat de sous-location. Les dispositions de l'article 14 de la même loi sont applicables au contrat de sous-location, lorsque le bénéficiaire du transfert de ce contrat remplit les conditions pour l'attribution d'un logement d'habitations à loyer modéré.

Art. L. 444-6. -

Trois mois avant l'expiration du contrat entre le propriétaire et l'organisme d'habitations à loyer modéré, ce dernier est tenu de proposer au sous-occupant qui n'a pas conclu de contrat de location avec le propriétaire et qui remplit les conditions pour l'attribution d'un logement d'habitations à loyer modéré la location d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités.

Texte du projet de loi

~~« Art. L. 444-7. - Les dispositions des articles L. 444-5 et L. 444-6 de la section 1 du présent chapitre s'appliquent aux logements, meublés ou non, conventionnés en application de l'article L. 321-4 ou L. 321-8 et destinés à la sous-location aux demandeurs mentionnés à l'article L. 441-2-3 et aux personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition.~~

Propositions de la Commission

a) Dans la première phrase, les mots : « tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 » sont remplacés par le mot : « précitée » ;

b) Dans la seconde phrase, après les mots : « du transfert », sont insérés les mots : « ou de la poursuite » ;

5° Au second alinéa de l'article L. 444-6, le mot : « sous-occupant » est remplacé par le mot : « sous-locataire » ;

6° Il est complété par une section 2 ainsi rédigée :

« Section 2

« Dispositions applicables à la sous-location des logements conventionnés en application de l'article L. 321-4 ou L. 321-8 »

« Art. L. 444-7. - Les articles L. 444-5 et L. 444-6 s'appliquent aux logements, meublés ou non, conventionnés en application des articles L. 321-4 ou L. 321-8 et destinés à la sous-location à des personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1 ou à des personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition, sous réserve des dispositions des articles L. 444-8 et L. 444-9.

Textes en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

« Art. L. 444-8. - Le bail établi entre l'organisme d'habitations à loyer modéré et le propriétaire est conclu pour une durée d'au moins six ans.

« Art. L. 444-9. - Les rapports entre l'organisme d'habitations à loyer modéré et l'occupant sont régis par un contrat de sous-location conclu pour une durée d'un an. Il peut être renouvelé deux fois pour la même durée. Les parties peuvent mettre fin au contrat à tout moment. Par dérogation à l'article L. 444-7, le délai de préavis est d'un mois si le congé émane de l'occupant. Il est de trois mois s'il émane du bailleur, et ne peut être donné que pour un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par l'occupant de l'une des obligations lui incombant. »

« Art. L. 444-8. - **Sans modification.**

« Art. L. 444-9. - Les rapports entre l'organisme d'habitations à loyer modéré et les occupants sont régis par un contrat de sous-location conclu pour une durée d'un an. Le bailleur peut renouveler deux fois le contrat pour la même durée. Toutefois, les occupants sont déchus de tout titre d'occupation des locaux loués après refus d'une offre de relogement définitif correspondant à leurs besoins et à leurs possibilités.

« Les occupants peuvent mettre fin au contrat à tout moment. Par dérogation à l'article L. 444-5, le délai de préavis est d'un mois si le congé émane des occupants. Ce délai est porté à trois mois s'il émane du bailleur et ne peut être donné, sauf offre de relogement, que pour un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par les occupants de l'une des obligations leur incombant. »

Article 27

I. — ~~Les articles L. 321-11 et L. 321-12 du code de la construction et de l'habitation deviennent respectivement les articles L. 321-12 et L. 321-13.~~

II. — ~~Il est créé dans ce même code un article L. 321-11 ainsi rédigé :~~

Article 27

Le chapitre I^{er} du titre II du livre III du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

Textes en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

Art. L. 321-5. - Les rapports entre le bailleur et les locataires ou occupants du logement pendant la durée de la convention sont régis par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et par les dispositions du présent chapitre dans la mesure où elles dérogent à la législation en vigueur.

Art. L. 321-10. - Les logements mentionnés aux articles L. 321-4 ou L. 321-8 peuvent être loués à des organismes publics ou privés en vue de leur sous-location, meublée ou non, aux demandeurs visés aux articles L. 321-4 ou L. 441-2-3.

Les logements mentionnés à l'article L. 321-4 peuvent être loués à des organismes publics ou privés en vue de l'hébergement des demandeurs visés à l'article L. 441-2-3.

~~« Art. L. 321-11. - La durée du contrat de location des logements conventionnés en application de l'article L. 321-8 est au moins égale à trois ans pour les bailleurs personnes physiques ainsi que pour les bailleurs définis à l'article 13 de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et à six ans pour les bailleurs personnes morales.~~

~~« Cette disposition ne s'applique ni aux contrats de sous-location ni à l'hébergement prévus par l'article L. 321-10. »~~

III. - Dans l'article L. 321-5 ~~du même code~~ les termes : « ou occupants » sont supprimés.

1° A l'article L. 321-5, les mots : « ou occupants » sont supprimés.

2° L'article L. 321-10 est ainsi rédigé :

« Art. L. 321-10. - Les logements mentionnés aux articles L. 321-4 ou L. 321-8 peuvent être loués à des organismes publics ou privés en vue de leur sous-location, meublée ou non, à des personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1 ou à des personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition.

« Les logements mentionnés aux articles L. 321-4 et L. 321-8 peuvent être loués à des organismes publics ou privés en vue de l'hébergement des personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1 ou des personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition. »

Textes en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

Division additionnelle

Chapitre VI

Dispositions diverses

[Division et intitulé nouveaux]

Article additionnel

Art. L. 215-1-1. -
Les participations ainsi détenues, le cas échéant conjointement avec d'autres sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété, doivent être supérieures au tiers du capital de la société intéressée. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux participations dans des sociétés d'habitations à loyer modéré ou des sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux.

A la fin de la seconde phrase du second alinéa de l'article L. 215-1-1 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « ou des sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux » sont remplacés par les mots : « , des sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux ou d'autres sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété ».

Article additionnel

L'article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux des locaux loués, la restitution du dépôt de garantie incombe au nouveau bailleur. Toute convention contraire n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation. »

Textes en vigueur

Art. L. 111-7-1. - Des décrets en Conseil d'Etat fixent les modalités relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées prévue à l'article L. 111-7 que doivent respecter les bâtiments ou parties de bâtiments nouveaux. Ils précisent les modalités particulières applicables à la construction de maisons individuelles.

Les mesures de mise en accessibilité des logements sont évaluées dans un délai de trois ans à compter de la publication de la loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et une estimation de leur impact financier sur le montant des loyers est réalisée afin d'envisager, si nécessaire, les réponses à apporter à ce phénomène.

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

Article additionnel

Après la première phrase du premier alinéa de l'article L. 111-7-1 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré une phrase ainsi rédigée :

« Ils prévoient les conditions dans lesquelles des dérogations à ces modalités peuvent être accordées pour la construction de bâtiments à usage d'habitation dès lors qu'un contrôleur technique atteste que la conception initiale de ces bâtiments n'est pas de nature à interdire la réalisation de travaux ultérieurs permettant l'accessibilité des personnes handicapées. »

Annexe

Code de la construction et de l'habitation

Articles L. 313-8 à L. 313-16-4

Article L313-8

Les dispositions des articles L. 612-1, L. 612-2 et L. 612-3 du code de commerce sont applicables aux associations visées à l'article L. 313-7, y compris lorsqu'elles n'atteignent pas les seuils fixés par décret en Conseil d'Etat mentionnés auxdits articles L. 612-1 et L. 612-2.

Article L313-9

En application des orientations définies annuellement par le Gouvernement, l'Agence nationale établit le programme d'emploi annuel des fonds mentionnés au dixième alinéa de l'article L. 313-1.

A cet effet, elle recueille et redistribue tout ou partie de ces fonds.

Article L313-10

L'Agence nationale gère un fonds de garantie dont les règles d'intervention sont définies par arrêté conjoint des ministres intéressés, afin de faciliter la bonne fin des opérations engagées par les associations mentionnées à l'article L. 313-7 et organismes mentionnés au premier alinéa de l'article L. 313-16.

Le fonds de garantie est alimenté par un prélèvement annuel opéré sur les fonds collectés par ces associations et organismes et dont le montant est déterminé par le conseil d'administration de l'Agence nationale dans la limite d'un plafond fixé par arrêté conjoint des ministres intéressés, ainsi que par les produits financiers résultant du placement de ces sommes.

Article L313-11

Le conseil d'administration est composé pour un quart de représentants de l'Etat, pour un quart de représentants des organisations d'employeurs représentatives au plan national, pour un quart de représentants des organisations de salariés représentatives au plan national et pour un quart de représentants des associations mentionnées à l'article L. 313-7 et organismes mentionnés au premier alinéa de l'article L. 313-16.

Article L313-12

L'Agence nationale dispose, pour son fonctionnement, d'un prélèvement opéré chaque année sur les sommes collectées par les associations mentionnées à l'article L. 313-7 et aux organismes mentionnés au premier alinéa de l'article L. 313-16.

Le montant de ce prélèvement est déterminé annuellement par le conseil d'administration de l'Agence nationale dans la limite d'un plafond fixé par arrêté conjoint des ministres intéressés.

Article L313-13

En cas d'irrégularité grave dans l'emploi des fonds, de faute grave dans la gestion, de carence dans la réalisation de l'objet social ou de non-respect des conditions d'agrément, l'Agence nationale met l'association concernée en demeure de prendre, dans un délai déterminé, toute mesure de redressement utile.

En cas de carence à l'expiration de ce délai, elle peut proposer au ministre chargé du logement de suspendre un ou plusieurs dirigeants ou le conseil d'administration. S'il prononce cette suspension, le même ministre peut charger l'Agence nationale de prendre les mesures conservatoires qui s'imposent.

L'Agence nationale peut proposer au ministre chargé du logement l'interdiction d'un ou de plusieurs dirigeants, pour une durée de dix ans au maximum, ou le retrait de l'agrément de l'association concernée. Elle peut également proposer de prononcer à l'encontre de l'association une sanction pécuniaire dont le montant est fixé compte tenu de la gravité des faits reprochés ainsi que de la situation financière et de la dimension de l'organisme intéressé ; cette sanction pécuniaire, qui ne peut excéder 10 000 000 F, est recouvrée comme en matière d'impôts directs. Son produit est versé au fonds de garantie de l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction. L'association ou le dirigeant concerné doit être mis en mesure de présenter ses observations préalablement au prononcé de l'une des sanctions susmentionnées. La décision du ministre prononçant une sanction d'interdiction ou une sanction pécuniaire peut faire l'objet d'un recours de pleine juridiction devant la juridiction administrative.

Les dispositions du présent article sont en outre applicables lorsque l'association ne souscrit pas sa quote-part du capital de l'Union d'économie sociale du logement, ne s'acquitte pas des contributions prévues aux articles L. 313-20 et L. 313-25, manque de manière grave et répétée aux recommandations de l'union, ne respecte pas les conventions prévues au 2° et 2° bis de l'article L. 313-19 ou réalise des opérations en méconnaissance des dispositions du 4° du même article. Toutefois, la sanction est prononcée par le ministre après avis de l'Agence nationale et de l'union.

En cas d'urgence, le ministre précité peut, après avis de l'Agence nationale rendu dans un délai qui ne peut excéder huit jours, suspendre un ou plusieurs dirigeants ou le conseil d'administration ou retirer l'agrément.

Article L313-14

En cas de retrait d'agrément, le ministre chargé du logement procède, par arrêté pris sur proposition ou après avis de l'Agence nationale, à la dissolution de l'association, et nomme, par le même arrêté, un liquidateur.

Article L313-15

En cas de dissolution judiciaire d'une association, l'actif net dégagé par la liquidation ne peut être attribué qu'à une association titulaire de l'agrément prévu à l'article L. 313-7.

En cas de dissolution volontaire ou statutaire d'une association, l'actif net dégagé par la liquidation est attribué à une association titulaire de l'agrément prévu à l'article L. 313-7, dont la désignation est soumise à l'approbation du ministre chargé du logement, après avis de l'Agence nationale.

En cas de liquidation administrative d'une association, la situation active et passive résultant de l'encaissement et de l'emploi des ressources au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction est attribuée à une association titulaire de l'agrément prévu à l'article L. 313-7, désignée par le ministre chargé du logement, après avis de l'Agence nationale.

Article L313-16

Les dispositions de l'article L. 313-7, ainsi que celles du premier et du troisième alinéas de l'article L. 313-13, sont également applicables aux organismes agréés à collecter la participation des employeurs à l'effort de construction autres que les associations professionnelles ou interprofessionnelles mentionnées au premier alinéa dudit article L. 313-7.

En cas de carence d'un de ces organismes à prendre les mesures de redressement visées au premier alinéa de l'article L. 313-13, ou en cas d'urgence, le ministre chargé du logement peut, après avis de l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction, rendu dans un délai qui ne peut excéder huit jours, retirer l'agrément de collecte de cet organisme.

Lorsque l'organisme est associé de l'Union d'économie sociale du logement et qu'il ne souscrit pas sa quote-part du capital de cette union, ne s'acquitte pas des contributions prévues aux articles L. 313-20 et L. 313-25, manque de manière grave et répétée aux recommandations de l'union, ne respecte pas les conventions prévues au 2° et 2°bis de l'article L. 313-19 ou réalise des opérations en méconnaissance des dispositions du 4° du même article, l'agence nationale met l'organisme en demeure de prendre, dans un délai déterminé, toute mesure de redressement utile. En cas de carence de l'organisme à prendre ces mesures de redressement, le ministre chargé du logement peut, après avis de l'agence nationale et de l'union, retirer l'agrément de collecte de cet organisme.

En cas de retrait d'agrément, le ministre chargé du logement transfère, sur proposition ou après avis de l'agence nationale, la situation active et passive résultant de l'encaissement et de l'emploi des ressources au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction à une association ou un organisme agréé à collecter la participation, qu'il désigne, et nomme à cet effet, auprès de l'organisme en cause, un administrateur chargé de procéder au transfert.

En cas de carence d'un des organismes visés par le présent article, ou lorsque l'administrateur nommé en application de l'alinéa précédent rencontre des difficultés du fait de l'organisme en cause, le ministre de tutelle de cet organisme, sur proposition du ministre chargé du logement, suspend les organes de direction ou en déclare les membres démissionnaires d'office.

Les dispositions du premier alinéa du présent article ne s'appliquent pas aux organismes d'habitations à loyer modéré ou sociétés d'économie mixte exerçant, à titre principal, une activité de construction, d'acquisition ou de gestion de logements sociaux.

Un décret en Conseil d'Etat précise en tant que de besoin les conditions d'application du présent article.

Article L313-16-1

Les organismes qui construisent, acquièrent ou améliorent des logements-foyers destinés aux personnes et familles mentionnées au II de l'article L. 301-1 doivent, pour bénéficier de fonds provenant de la participation des employeurs à l'effort de construction, être agréés par l'autorité administrative. Pour la délivrance de l'agrément, il est tenu compte notamment des conditions financières et de gestion dans lesquelles l'organisme exerce son activité.

Article L313-16-2

Sous l'autorité des ministres intéressés, l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction peut contrôler les opérations réalisées à l'aide de fonds provenant de la participation des employeurs à l'effort de construction par les organismes qui n'ont pas le statut d'organismes agréés pour collecter cette participation. Pour les besoins exclusifs de ce contrôle, l'agence nationale peut obtenir de l'organisme, au cas où il exerce d'autres activités que celle au titre de laquelle il a bénéficié des fonds de la participation des employeurs à l'effort de construction, la communication de tout document se rapportant à ces activités.

Lorsque le contrôle de l'agence nationale s'est conclu par un rapport, celui-ci est communiqué à l'organisme en cause, qui dispose d'un mois pour présenter ses observations. En cas d'irrégularité ou de faute de gestion commise par un des organismes mentionnés au premier alinéa ou de carence des organes dirigeants, l'autorité administrative met l'organisme en demeure de prendre, dans un délai déterminé, toute mesure de redressement utile. Lorsque la mise en demeure est restée vaine, l'autorité administrative peut décider une ou plusieurs des sanctions suivantes :

1° Suspendre l'agrément pour une période au plus d'un an ou en prononcer le retrait ;

2° Interdire à un ou plusieurs membres ou anciens membres des organes dirigeants de participer aux organes des organismes ayant un objet semblable ainsi qu'aux organes délibérants et de direction d'organismes d'habitations à loyer modéré visés à l'article L. 411-2 et des sociétés d'économie mixte visées à l'article L. 481-1-1 ;

3° Nommer un administrateur provisoire pour une durée au plus d'un an renouvelable une fois. Pendant la durée de l'administration provisoire, l'assemblée générale ne peut désigner de nouveaux organes dirigeants ;

4° Infliger à l'organisme une sanction pécuniaire n'excédant pas un dixième du montant des loyers perçus au cours du dernier exercice clos. Cette sanction est recouvrée comme les créances étrangères à l'impôt et au domaine.

Ces sanctions sont prononcées après que l'organisme, le dirigeant ou le membre en cause a été mis en mesure de présenter ses observations.

Article L313-16-3

Le fait de faire obstacle au contrôle de l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction rend passible, après mise en demeure restée vaine, l'organisme contrôlé d'une

amende de 15 000 Euros maximum. La pénalité est prononcée par l'autorité administrative et recouvrée au profit de l'Etat comme les créances étrangères à l'impôt et au domaine.

Article L313-16-4

Les dispositions des articles L. 313-16-1 à L. 313-16-3 ne s'appliquent pas aux organismes d'habitations à loyer modéré et aux sociétés d'économie mixte exerçant à titre principal une activité de construction, d'acquisition ou de gestion de logements sociaux.