

PROJET DE LOI

adopté

le 20 juin 1991

N° 126  
**S É N A T**

---

SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1990-1991

---

---

**PROJET DE LOI**

MODIFIÉ PAR LE SÉNAT,

*relatif à la maîtrise foncière urbaine et à la diversification de l'habitat.*

**(Urgence déclarée.)**

*Le Sénat a modifié, en première lecture, le projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale en première lecture, après déclaration d'urgence, dont la teneur suit :*

---

Voir les numéros :

Assemblée nationale : (9<sup>e</sup> législ.) : 2009, 1556, 2060 et T.A. 481.

Sénat : 350, 383, 384 et 391 (1990-1991).

## TITRE PREMIER

### PRINCIPES GÉNÉRAUX

#### Article premier.

Les communes, les autres collectivités territoriales et leurs groupements, l'Etat et leurs établissements publics assurent à tous les habitants des villes des conditions de vie et d'habitat favorisant la cohésion sociale et de nature à éviter ou à faire disparaître les phénomènes de ségrégation. Cette politique doit permettre d'insérer chaque quartier dans la ville et d'assurer dans chaque agglomération la coexistence des diverses catégories sociales.

A ces fins, l'Etat et les autres collectivités publiques doivent, en fonction de leurs compétences, prendre toutes mesures tendant à diversifier dans chaque agglomération, commune ou quartier, les types de logement, d'équipements et de services nécessaires :

- au maintien et au développement du commerce et des autres activités économiques de proximité ;
- à la vie collective dans les domaines scolaire, social, sanitaire, sportif, culturel et récréatif ;
- aux transports, notamment publics ;
- à la sécurité des biens et des personnes.

#### Article premier *bis* (nouveau).

La politique de la ville est un élément de la politique d'aménagement du territoire. Elle est indissociable et complémentaire de la politique de l'espace rural qui doit, en priorité, lutter contre la désertification du territoire national.

#### Art. 2.

La réalisation de logements sociaux est d'intérêt national ; l'Etat fournit, notamment par des concours financiers, les moyens de financement de cette réalisation.

Les communes ou leurs groupements doivent, par leur intervention en matière d'action foncière, permettre la réalisation de logements sociaux.

Les collectivités publiques doivent veiller à ce que les restaurations nécessaires des quartiers anciens des villes ne méconnaissent pas les objectifs mentionnés à l'article premier.

Elles apportent un soin particulier, avec le concours des organismes gestionnaires des logements et de l'Etat, à la réhabilitation et à la valorisation des quartiers récents dégradés, ainsi qu'à la création ou au développement des relations entre ces quartiers et le reste de la ville.

Art. 3.

..... Supprimé .....

Art. 4.

..... Suppression conforme .....

Art. 5.

Lors de toute action en matière d'habitat qui, par son ampleur ou par sa nature, modifie substantiellement les conditions de vie des habitants, le maire organise une concertation préalable avec les personnes concernées. A l'issue de cette concertation, le maire en présente le bilan devant le conseil municipal qui en délibère.

Les dispositions de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas lorsqu'une procédure de concertation est engagée en application de l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme.

Art. 5 bis (nouveau).

Dans les zones urbaines sensibles, l'Etat et les collectivités locales développent des actions particulières pour la formation des jeunes. Cette politique doit être menée dans le cadre d'une large autonomie donnée aux chefs d'établissements.

Art. 5 ter (nouveau).

Dans les zones urbaines sensibles, l'Etat prend toutes les mesures nécessaires au renforcement de la protection des personnes et des biens.

*Art. 5 quater (nouveau).*

La lutte pour l'intégration et contre l'immigration clandestine doit être en permanence une priorité de l'Etat.

A cet effet, il doit développer, en partenariat avec les collectivités locales, des actions d'intégration sociale qui peuvent prendre des formes diverses – alphabétisation, sensibilisation à la vie civique – déterminées contractuellement.

L'Etat doit également faire respecter en toutes circonstances la législation sur l'immigration clandestine.

*Art. 5 quinquies (nouveau).*

L'Etat et les collectivités locales doivent dans les zones urbaines sensibles, en partenariat avec les organismes professionnels et consulaires ou directement avec les entreprises, développer des formations alternées et l'apprentissage.

Ces zones doivent être l'objet privilégié d'implantation d'entreprises d'insertion et de missions locales pour l'emploi.

## TITRE II

### DE L'ÉQUILIBRE DE L'HABITAT DANS LES VILLES ET LES QUARTIERS

*Art. 6.*

A l'article L. 110 du code de l'urbanisme, après les mots : « Afin d'aménager le cadre de vie », sont insérés les mots : « , d'assurer aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources ».

*Art. 7.*

Le premier alinéa de l'article L. 121-10 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

« Les documents d'urbanisme déterminent les conditions permettant, d'une part, de limiter l'utilisation de l'espace, de préserver les

activités agricoles, de protéger les espaces forestiers, les sites et paysages naturels ou urbains, de prévenir les risques naturels prévisibles et les risques technologiques et, d'autre part, de prévoir suffisamment d'espaces constructibles pour les activités économiques et d'intérêt général, ainsi que pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat. »

Art. 8.

..... Conforme .....

Art. 8 bis (nouveau).

Les deux premiers alinéas de l'article L. 141-1 du code de l'urbanisme sont ainsi rédigés :

« Le schéma directeur portant sur l'ensemble de la région d'Ile-de-France est élaboré par le conseil régional de la région d'Ile-de-France, en association avec l'Etat et les conseils généraux des départements concernés.

« Il est adopté par le conseil régional après avis du comité économique et social. Il est ensuite approuvé par décret en Conseil d'Etat. »

Art. 9.

L'article L. 123-1 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

I. — Le 1° est ainsi rédigé :

« 1° Délimiter des zones urbaines ou à urbaniser prenant notamment en compte les besoins en matière d'habitat, d'emploi, de services et de transport des populations actuelles et futures. La délimitation de ces zones prend en considération la valeur agronomique des sols, les structures agricoles, les terrains produisant des denrées de qualité supérieure, l'existence de risques naturels prévisibles et de risques technologiques, la présence d'équipements spéciaux importants. Les plans d'occupation des sols déterminent l'affectation des sols selon l'usage principal qui doit en être fait ou la nature des activités dominantes qui peuvent y être exercées. »

II, II bis et III. — *Non modifiés* .....

Art. 9 bis.

..... Supprimé .....

Art. 10.

Dans le premier alinéa de l'article L. 123-3-2 du code de l'urbanisme, après les mots : « schéma de mise en valeur de la mer en cours d'établissement, » le mot : « insuffisantes » est remplacé par les mots : « manifestement insuffisantes pour satisfaire les besoins en matière d'habitat ou ».

Art. 11.

..... Conforme .....

Art. 12.

L'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

I. — Le début du premier alinéa est ainsi rédigé :

« La politique d'aide au logement a pour objet de favoriser la satisfaction des besoins en logement, tant en locatif qu'en accession à la propriété, de promouvoir... (*le reste sans changement*). »

II. — *Supprimé* .....

III. — *Non modifié* .....

Art. 12 bis (nouveau).

Il est inséré, dans le code de la construction et de l'habitation, après l'article L. 301-3, un article L. 301-3-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 301-3-1.* — Afin de favoriser la diversité de l'habitat, les concours financiers de l'Etat à la construction de logements neufs à usage locatif au sens de l'article L. 351-2 sont attribués en priorité dans les communes où le nombre de logements sociaux au sens du 3° de l'article L. 234-10 du code des communes représente moins de 20 % des résidences principales au sens du II de l'article 1411 du code général des impôts.

« Dans les communes où l'ensemble des logements locatifs sociaux, au sens du 3° de l'article L. 234-10 du code des communes, représente plus de 40 % des résidences principales, la surface de plancher des logements locatifs bénéficiant au cours de l'année d'un concours financier de l'Etat ne peut excéder la surface de plancher des logements commencés l'année précédente dans la commune et ne bénéficiant d'aucun concours de l'Etat.

« Le conseil départemental de l'habitat est consulté sur les attributions prévues au premier alinéa.

« Les dispositions du présent article sont applicables durant cinq ans à compter de la publication de la loi n°            du relative à la maîtrise foncière urbaine et à la diversification de l'habitat. »

### Art. 13.

Il est créé dans le titre préliminaire du livre troisième du code de la construction et de l'habitation un chapitre II intitulé « Programme local de l'habitat » ainsi rédigé :

#### *« Chapitre II*

#### *« Programme local de l'habitat*

#### *« Section 1*

#### *« Dispositions générales.*

« Art. L. 302-1. — Le programme local de l'habitat est établi par un établissement public de coopération intercommunale pour tout ou partie d'une agglomération ou pour un ensemble de communes qui poursuivent des objectifs communs en matière d'habitat.

« Le programme local de l'habitat définit, pour une durée au moins égale à cinq ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et à assurer entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

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

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

« *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 à prendre en compte en matière de diversité de l'habitat et de répartition équilibrée des différents types de logements dans l'agglomération concernée. Sauf exception motivée, tout nouvel ensemble immobilier locatif financé grâce au concours de l'Etat comporte un maximum de cent cinquante logements.

« L'établissement public de coopération intercommunale associe à l'élaboration du programme local de l'habitat l'Etat et toute autre personne morale qu'il juge utile, en raison de sa compétence ou de son activité.

« Le projet de programme local de l'habitat, arrêté par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, est mis à la disposition du public pendant un mois et transmis aux communes et établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'urbanisme, qui disposent d'un délai de trois 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 conseil départemental 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.

« *Art. L. 302-3.* — L'établissement public de coopération intercommunale 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.

« *Art. L. 302-4.* — *Non modifié* .....

« *Art. L. 302-4-1.* — Si dans un délai d'un an à compter de la publication de la loi n°                    du                    , un établissement public de coopération intercommunale n'a pas été constitué ou saisi pour élaborer un programme local de l'habitat, une commune peut, en

coopération avec le représentant de l'Etat, élaborer seule un tel programme dans les conditions définies aux articles L. 302-1 à L. 302-3.

« Une commune peut en outre élaborer un programme local de l'habitat lorsqu'elle compte sur son territoire à la date de promulgation de la loi n°                    du                    précitée, plus de quinze mille logements sociaux tels que définis à l'article L. 234-10 du code des communes.

## « Section 2

### « Dispositions particulières aux agglomérations de plus de 350 000 habitants.

« Art. L. 302-5. – Les dispositions de la présente section s'appliquent aux communes comprises, au sens du recensement général de la population, dans une agglomération de plus de 350 000 habitants, dans lesquelles le nombre de logements sociaux au sens du 3° de l'article L. 234-10 du code des communes représente, au 1<sup>er</sup> janvier de l'année précédente, moins de 20 % des résidences principales au sens du II de l'article 1411 du code général des impôts et dans lesquelles le rapport entre le nombre des bénéficiaires des prestations prévues aux articles L. 351-1 du présent code, L. 542-2 et L. 831-1 du code de la sécurité sociale et le nombre de résidences principales au sens défini ci-dessus est inférieur à 18 %.

« Art. L. 302-5-1 (nouveau). – Si, dans un délai de deux ans à compter de la publication de la loi n°                    du                    précitée, une commune, visée à l'article L. 302-5, n'est pas couverte par un programme local de l'habitat, le représentant de l'Etat peut, pour des motifs conformes aux objectifs définis au titre premier de ladite loi, exercer par substitution, au nom de l'Etat, le droit de préemption urbain prévu par l'article L. 211-1 du code de l'urbanisme, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat. Cette faculté lui est ouverte lorsque le titulaire du droit de préemption y a renoncé en application du quatrième alinéa de l'article L. 211-5, du troisième alinéa de l'article L. 213-2 et de l'article L. 213-7 du code de l'urbanisme, sans préjudice des dispositions dudit code relatives aux zones d'aménagement différé et à la modification ou à la révision par l'Etat des documents d'urbanisme.

« Art. L. 302-6. – A compter du 1<sup>er</sup> janvier 1994, les communes visées à l'article L. 302-5 sont tenues de prendre, dans les limites de leurs compétences et dans le cadre des dispositions du présent chapitre, les mesures propres à permettre l'acquisition de terrains ou de locaux nécessaires à la réalisation de logements locatif sociaux, de logements loués pendant une durée minimale de neuf ans à un prix inférieur à un

plafond fixé par décret et de logements en accession à la propriété aidée par l'Etat.

« Ces communes s'acquittent de l'obligation prévue au présent article soit en procédant au prélèvement prévu à l'article L. 302-7, soit en engageant, dans les conditions fixées à l'article L. 302-8, des actions foncières adaptées à cette fin.

« Art. L. 302-7. – Il est créé, dans les écritures comptables de la commune, un fonds pour la réalisation de logements sociaux.

« Ce fonds est abondé chaque année par un prélèvement sur les ressources de la commune. Ce prélèvement est égal à une fraction de la valeur locative des immeubles imposés dans les rôles généraux de taxe foncière sur les propriétés bâties et non bâties de la commune, à l'exception des logements sociaux au sens du 3° de l'article L. 234-10 du code des communes.

« Cette fraction est définie conformément au tableau suivant :

(En pourcentage.)

Pourcentage de logements sociaux au sens du 3° de l'article L. 234-10 du code des communes	Fraction prélevée de la valeur locative des immeubles imposés dans les rôles généraux de taxe foncière sur les propriétés bâties et non bâties
Inférieur à 7	1
de 7 à 15	0,75
de 15 à 18	0,50
de 18 à 20	0,25

« Toutefois, le cumul de ce prélèvement avec ceux institués par la loi n° 91-429 du 13 mai 1991 instituant une dotation de solidarité urbaine et un fonds de solidarité des communes de la région d'Ile-de-France, réformant la dotation globale de fonctionnement des communes et des départements et modifiant le code des communes ne peut excéder 5 % du montant des dépenses réelles de fonctionnement constatées dans le compte administratif afférant au pénultième exercice.

« Les sommes inscrites dans le fonds visé au premier alinéa doivent être utilisées par la commune, dans un délai de trois ans, pour la réalisation de logements sociaux, de logements loués pendant une durée minimale de neuf ans à un prix inférieur à un plafond fixé par décret et de logements en accession à la propriété aidée par l'Etat ou versées à un organisme d'habitations à loyer modéré choisi par la commune.

« A défaut, elles sont affectées à un ou plusieurs organismes

désignés par le représentant de l'Etat et habilités à réaliser des acquisitions immobilières ou à construire des logements sociaux.

« Art. L. 302-7-1. — Supprimé .....

« Art. L. 302-8. — Les dispositions de l'article L. 302-7 ne sont pas applicables aux communes mentionnées à l'article L. 302-6 qui, au vu de leur programme local de l'habitat, se sont engagées, par délibération, à mettre en œuvre, dans un délai de cinq ans, les actions foncières et acquisitions immobilières nécessaires à la réalisation, sur leur territoire, de logements locatifs sociaux, de logements loués pendant une durée minimale de neuf ans à un prix inférieur à un plafond fixé par décret, ou de logements en accession à la propriété aidée par l'Etat.

« Le nombre minimal de logements dont la commune doit s'engager à permettre la réalisation est au moins égal à 1 % du nombre des résidences principales, au sens de l'article 1411 du code général des impôts, construites au cours des dix dernières années qui ont précédé l'engagement, selon le tableau suivant :

(En pourcentage.)

Pourcentage de logements sociaux au sens du 3° de l'article L. 234-10 du code des communes	Pourcentage de logements dont la réalisation doit être permise par rapport au nombre de résidences principales
Inférieur à 7	1
de 7 à 15	0,75
de 15 à 18	0,50
de 18 à 20	0,25

« Pour l'appréciation du nombre des résidences principales, il n'est pas tenu compte des logements sociaux au sens du 3° de l'article L. 234-10 du code des communes. »

« Au cas où la commune n'a pas atteint ces objectifs au terme de la période considérée, elle est soumise pour cette période au prélèvement prévu à l'article L. 302-7. Son toutefois déduites de ce prélèvement les dépenses, y compris celles financées par le produit de la participation à la diversité de l'habitat prévue aux articles L. 332-17 et suivants du code de l'urbanisme, engagées par la commune au cours des cinq années pour l'acquisition de terrains ou de locaux destinés à la réalisation de logements locatifs sociaux sur son territoire. Est assimilé à ces dépenses le montant de la participation à la diversité de l'habitat qu'auraient acquittée les constructeurs qui ont opté pour la possibilité de dation prévue à l'article L. 332-19 du code précité et les constructeurs qui ont été exonérés totalement ou partiellement de cette participation en application du dernier alinéa de l'article L. 332-17 du même code.



constructeurs sur tout ou partie de leur territoire. La décision doit être motivée.

« L'assiette de la participation est constituée par le produit de la valeur du terrain par mètre carré de surface hors œuvre nette constructible, diminuée d'un montant forfaitaire correspondant à un coût foncier compatible avec le financement des logements à usage locatif social, par la surface hors œuvre nette de l'opération.

« Pour l'application de l'alinéa précédent :

« a) la surface hors œuvre nette constructible est celle qui résulte de l'application du coefficient d'occupation des sols au terrain concerné ; en l'absence de coefficient d'occupation des sols, elle est égale à la superficie du terrain ;

« b) le montant forfaitaire est fixé dans chaque région par le représentant de l'Etat après avis de l'observatoire foncier régional. Il est révisé au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année en fonction de l'évolution constatée du prix du foncier.

« Le taux de la participation, qui ne peut excéder 10 %, est fixé par la délibération qui l'a instituée. Toutefois, le montant de la participation ne peut excéder 2 % du prix hors taxes de la construction.

« Pour les opérations de construction comprenant une surface de logements en accession à la propriété aidée par l'Etat, mentionnés au 1<sup>o</sup> de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation, et de logements à usage locatif mentionnés au 3<sup>o</sup> de l'article L. 351-2 du même code et faisant l'objet d'un concours financier de l'Etat ainsi que pour les opérations de construction de logements loués pendant une durée minimale de neuf ans à un prix inférieur à un plafond fixé par décret, le taux est diminué du rapport entre cette surface et la superficie hors œuvre nette de l'opération.

« Art. L. 332-18. — Ne sont pas soumises à la participation :

« a) les constructions de logements en accession à la propriété aidée par l'Etat et de logements à usage locatif, mentionnés respectivement aux 1<sup>o</sup> et 3<sup>o</sup> de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation, ainsi que les constructions de logements loués pendant une durée minimale de neuf ans à un prix inférieur à un plafond fixé par décret ;

« b) les constructions réalisées à l'occasion d'une action ou opération d'aménagement telles que définies à l'article L. 300-1 du présent code, lorsque le programme global de construction comprend une surface de logements tels que définis au septième alinéa de l'article L. 332-17 et lorsque la part de ces logements dans la surface totale

construite est au moins égale au taux de la participation à la diversité de l'habitat ;

« c) les opérations de construction de maisons individuelles dont la surface hors œuvre nette ne dépasse pas 170 m<sup>2</sup> ;

« d) les constructions édifiées par ou pour le compte de l'Etat, des collectivités locales et de leurs groupements ou par des établissements publics administratifs, ou dans le cadre de concessions ou de mandats donnés par ces organismes, lorsqu'elles sont affectées à un service public ou d'utilité générale et qu'elles ne sont pas productives de revenus ;

« e) les constructions édifiées par des organismes sans but lucratif à caractère sanitaire, social, éducatif, sportif ou culturel ou par des organismes professionnels.

« Art. L. 332-19. – Les constructeurs assujettis à la participation à la diversité de l'habitat s'en libèrent par paiement ou par dation :

« a) soit d'une partie du terrain d'implantation de l'opération faisant l'objet de la demande, permettant la construction de logements locatifs sociaux, de logements loués pendant une durée minimale de neuf ans à un prix inférieur à un plafond fixé par décret ou de logements en accession à la propriété aidée par l'Etat ; la superficie des terrains cédés est prise en compte pour le calcul des possibilités de construire ; par dérogation, les dispositions des deux premiers alinéas de l'article L. 111-5 du présent code ne s'appliquent pas à la partie cédée ;

« b) soit d'un terrain constructible sur le territoire de la commune, permettant la construction de logements locatifs sociaux, de logements loués pendant une durée minimale de neuf ans à un prix inférieur à un plafond fixé par décret ou de logements en accession à la propriété aidée par l'Etat ;

« c) soit de locaux vacants existant sur le territoire de la commune pouvant être utilisés, si nécessaire après travaux, en tant que logements locatifs sociaux ou loués pendant une durée minimale de neuf ans à un prix inférieur à un plafond fixé par décret ou cédés comme logement en accession à la propriété aidée par l'Etat.

« La dation des terrains ou des locaux a un caractère libératoire si leur valeur est au moins égale à 70% du montant qui aurait été celui de la participation si cette dernière avait été acquittée sous forme de contribution financière.

« Art. L. 332-20. – La valeur du terrain d'implantation de l'opération de construction ou celle du terrain ou du local qu'il est envisagé d'apporter en règlement de la participation à la diversité de l'habitat est déclarée par le demandeur du permis de construire lors du dépôt de la demande, laquelle précise, en outre, la situation, la superficie et les caractéristiques du terrain ou du logement cédé. Dans les cas prévus aux

a) et b) de l'article L. 332-18, le demandeur fournit les pièces justifiant le respect de l'objectif de diversité de l'habitat par l'opération.

« En l'absence de déclaration ou des pièces prévues à l'alinéa précédent, le dossier de permis de construire est considéré comme incomplet et ne peut être instruit.

« Les valeurs mentionnées au premier alinéa sont appréciées à la date du dépôt de la demande de permis de construire.

« Le directeur des services fiscaux est consulté par le service chargé de l'instruction de la demande de permis de construire en vue d'émettre un avis sur la valeur déclarée par le demandeur du permis de construire.

« L'avis du directeur des services fiscaux, donné dans le délai d'un mois, constitue l'évaluation administrative.

« Si cette évaluation administrative est différente de la valeur déclarée par l'intéressé, la personne publique qui a institué la participation à la diversité de l'habitat doit la notifier par écrit au constructeur. La notification est assortie de l'avis du directeur des services fiscaux.

« A défaut d'accord du pétitionnaire sur l'évaluation qui lui a été notifiée, la valeur du terrain ou du local est fixée par la juridiction compétente en matière d'expropriation saisie par la partie la plus diligente.

« L'existence d'un désaccord sur les valeurs mentionnées au premier alinéa est sans incidence sur la délivrance du permis de construire.

« *Art. L. 332-21.* — La contribution financière versée en règlement de la participation à la diversité de l'habitat est perçue par la personne publique qui l'a instituée. Son produit est affecté, dans un délai maximal de trois ans, à l'acquisition de terrains, de locaux ou de logements destinés à la réalisation des catégories de logements définies au premier alinéa de l'article L. 332-17 sur le territoire de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale, soit directement par le bénéficiaire de la participation à la diversité de l'habitat, soit par un établissement public créé en application des articles L. 321-1 ou L. 324-1, soit par un organisme d'habitations à loyer modéré au sens de l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation, soit par une société d'économie mixte locale de construction ou d'aménagement.

« La réalisation des logements visés au premier alinéa sur les terrains ou dans les locaux ci-dessus mentionnés doit intervenir dans un délai de cinq ans à compter du versement de la participation.

**« Art. L. 332-22. – La dation de terrains ou de locaux faite en application de l'article L. 332-19 s'effectue au profit de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale qui a institué la participation.**

**« Toutefois, le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale peut désigner, comme attributaire et sous réserve de l'accord de celui-ci, un office public d'aménagement et de construction, un organisme d'habitations à loyer modéré, une société d'économie mixte locale de construction et d'aménagement ou un établissement public créé en application des articles L. 321-1 et suivants ou L. 324-1 et suivants, lorsqu'il existe.**

**« Le maire ou le président de l'établissement public peut également mettre à disposition ou donner par bail à construction les terrains ou les logements reçus à une personne morale de droit privé ayant vocation à réaliser des logements définis au premier alinéa de l'article L. 332-17 en vue de la réalisation de tels logements.**

**« La réalisation effective des logements doit intervenir dans un délai maximal de cinq ans à compter de la dation.**

**« Art. L. 332-23. – Les biens acquis ou cédés en application des articles L. 332-21 et L. 332-22 ne peuvent être aliénés si ce n'est en vue de l'acquisition d'autres terrains ayant la même destination et sous réserve de l'accord du représentant de l'Etat.**

**« Les biens qui n'auraient pas été affectés à la réalisation de logements prévue par les dispositions de l'alinéa précédent peuvent être transférés gratuitement, par le juge de l'expropriation saisi par le représentant de l'Etat, à un autre organisme d'habitations à loyer modéré, une autre société d'économie mixte locale de construction et d'aménagement ou un autre établissement public foncier.**

**« Art. L. 332-24. – Les modalités d'établissement, de liquidation, de recouvrement et de restitution de la participation, lorsqu'elle est versée sous forme de contribution financière, ainsi que les sanctions, privilèges, sûretés et garanties y afférents, sont ceux prévus en matière de versement pour dépassement du plafond légal de densité par les articles L. 333-1 à L. 333-16.**

**« Le montant de la participation à la diversité de l'habitat est déduit du versement pour dépassement du plafond légal de densité ou de la participation pour dépassement du coefficient d'occupation des sols, lorsque l'une ou l'autre de ces contributions est due.**

**« Art. L. 332-25. – *Non modifié* .....**

« Art. L. 332-26. — Les communes, les établissements publics de coopération intercommunale, les organismes d'habitations à loyer modéré et les personnes morales attributaires tiennent à jour un registre des terrains ou locaux mentionnés à l'article L. 332-22.

« Les organismes d'habitations à loyer modéré et les personnes morales attributaires rendent compte chaque année de l'utilisation des fonds ou des biens aux communes concernées ou à l'établissement public de coopération intercommunale. Ce rapport est tenu à la disposition du public.

« Art. L. 332-27. — *Non modifié* .....

### Art. 15.

I. — *Non modifié* .....

II. — *Supprimé* .....

III et IV. — *Non modifiés* .....

### Art. 15 bis et 15 ter.

..... Conformés .....

## TITRE III

### DU MAINTIEN DE L'HABITAT, NOTAMMENT À VOCATION SOCIALE, DANS LES QUARTIERS ANCIENS

### Art. 16.

Il est inséré, dans le livre III du code de l'urbanisme, un article L. 300-5 ainsi rédigé :

« Art. L. 300-5. — Dans les agglomérations ou l'état de l'habitat existant nécessite la mise en œuvre de procédures d'amélioration et de réhabilitation, le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent élabore un programme de référence destiné à servir de cadre aux actions ou opérations d'aménagement, au sens de l'article L. 300-1, visant notamment à la mise en valeur des quartiers anciens, à la protection du patrimoine historique et architectural et des sites urbains, à la lutte contre l'insalubrité et à l'amélioration du confort des logements.

« Ce programme tient compte des objectifs et principes de diversité de l'habitat fixés par la loi n°            du

« Avant son approbation, le projet de programme de référence est soumis pour avis au conseil départemental de l'habitat et, le cas échéant, à l'architecte des bâtiments de France, puis mis à la disposition du public pendant un mois.

« Il est joint au dossier des actions ou opérations mentionnées au premier alinéa lorsqu'elles sont soumises à la concertation prévue à l'article L. 300-2 ou à une enquête publique. »

### Art. 17.

Il est créé au titre préliminaire du livre III du code de la construction et de l'habitation un chapitre III ainsi rédigé :

#### « Chapitre III

##### « Opérations programmées d'amélioration de l'habitat.

« *Art. L. 303-1.* — Les opérations programmées d'amélioration de l'habitat ont pour objet la réhabilitation du parc immobilier bâti. Elles tendent à améliorer l'offre de logements ainsi qu'à maintenir ou à développer les services de voisinage. Elles sont mises en œuvre dans le respect des équilibres sociaux, de la sauvegarde du droit des occupants et des objectifs du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées ainsi que, s'il existe, du programme local de l'habitat. Ces opérations donnent lieu à une convention entre la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat et l'Etat.

« Cette convention précise :

« *a)* le périmètre de l'opération ;

« *b)* le montant total des aides susceptibles d'être accordées par l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat, l'Etat et, le cas échéant, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale ou d'autres personnes publiques ou privées, pour l'amélioration de l'habitat, la construction de logements sociaux, l'acquisition de logements en vue de leur amélioration pour un usage locatif social, les baux à réhabilitation et les actions d'accompagnement prévues ;

« *c)* les actions d'accompagnement et d'amélioration du cadre de vie prévues par l'Etat, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale ;

« d) les actions destinées à assurer le respect de la diversité de la population dans les quartiers, à maintenir le caractère social de l'occupation des logements et à favoriser le maintien sur place des occupants ;

« e) (*nouveau*) les actions destinées à assurer le maintien ou l'implantation de services ou d'équipements commerciaux ou artisanaux de proximité.

« Avant sa signature, le projet de convention est mis à disposition du public pendant un mois.

« Après sa signature, la convention peut être consultée en mairie pendant sa durée de validité. »

### Art. 18.

I. — 1° au 3° du I de l'article 156 du code général des impôts, les mots : « propriétaires d'immeubles ayant fait l'objet de travaux exécutés dans le cadre d'une opération groupée de restauration immobilière faite en application des dispositions des articles L. 313-1 à L. 313-15 du code de l'urbanisme, ainsi qu'aux » sont supprimés.

2° le même 3° est complété par trois alinéas ainsi rédigés :

« Cette disposition n'est pas non plus applicable aux déficits fonciers provenant des travaux exécutés dans le cadre d'une opération groupée de restauration immobilière faite en application des dispositions des articles L. 313-1 à L. 313-15 du code de l'urbanisme, par des propriétaires d'immeubles à usage d'habitation pour les trois quarts au moins de leur superficie lorsque ces propriétaires s'engagent à louer nus à usage de résidence principale du locataire les locaux affectés à l'habitation pendant une durée de six ans. La location doit prendre effet dans les douze mois qui suivent la date d'achèvement des travaux de restauration.

« La moitié au moins de la superficie des locaux loués à usage d'habitation doit être louée dans les conditions prévues par une convention entre l'Etat et le propriétaire pour une durée minimale de six ans. Pour les nouveaux baux conclus, la convention fixe notamment le montant maximal du loyer ainsi que celui des ressources du locataire à la date de son entrée dans les lieux ; ces montants ne peuvent être inférieurs au double des plafonds fixés pour les prêts aidés par l'Etat pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements locatifs aidés. Ce plafond de ressources n'est pas opposable à l'occupant, en vertu d'un bail conclu au moins un an avant le début des travaux.

« Le revenu global de l'année au cours de laquelle l'engagement ou les conditions de la location ne sont pas respectés est majoré du montant

des déficits indûment imputés. Ces déficits constituent une insuffisance de déclaration pour l'application de l'article 1733. »

II. — Le *b*) du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts est complété par un membre de phrase ainsi rédigé :

« les travaux de démolition prévus par les plans de sauvegarde et de mise en valeur, imposés par l'autorité qui délivre le permis de construire et réalisés dans le cadre d'une opération groupée de restauration immobilière, à l'exclusion des frais correspondant à des travaux de construction, de reconstruction ou d'agrandissement ; »

II *bis* (*nouveau*). — Les pertes de recettes résultant de l'extension de la déductibilité des travaux de démolition sont compensées par le relèvement à due concurrence des droits mentionnés à l'article 575 A du code général des impôts.

III. — *Non modifié* .....

#### TITRE IV

### DE L'ÉVOLUTION URBAINE ET SOCIALE DES GRANDS ENSEMBLES

#### Art. 19.

L'article L. 123-11 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

« *Art. L. 123-11.* — Les zones à urbaniser en priorité sont supprimées de plein droit à compter du premier jour du troisième mois qui suit la publication de la loi n°            du            . L'abrogation ne porte pas atteinte aux relations contractuelles éventuelles entre les collectivités publiques concédantes et les concessionnaires.

« Les dispositions d'urbanisme incluses dans les cahiers des charges de concession et dans les cahiers des charges de cession de terrains approuvés restent applicables pendant le délai d'un an à compter de la publication de la loi précitée.

« Dans le délai d'un an mentionné à l'alinéa précédent, le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent élabore, en concertation avec l'Etat et les bailleurs sociaux, un programme d'intégration à la ville.

« Ce programme, élaboré dans les conditions prévues à l'article L. 300-2, sert de cadre aux actions et opérations d'aménagement au sens

de l'article L. 300-1, visant notamment à assurer l'insertion de ce quartier dans l'agglomération, l'adaptation et le développement des services et des activités, l'amélioration du cadre de vie et la diversification de l'habitat.

« Dans ce même délai d'un an, l'autorité compétente élabore pour ce même quartier, dans les conditions prévues aux articles L. 123-1 et suivants, un plan d'occupation des sols qui prend en considération le programme de référence. »

Art. 19 bis.

..... Conforme .....

Art. 19 ter (nouveau).

Le chapitre III du titre II du livre premier du code de l'urbanisme est complété par un article L. 123-13 ainsi rédigé :

« Art. L. 123-13. — Les dispositions des troisième et quatrième alinéas de l'article L. 123-11 s'appliquent dans les quartiers d'urbanisation récente en difficulté ou dans lesquels sont situés des grands ensembles et qui ne font pas partie d'une zone à urbaniser en priorité.

« Le programme d'intégration à la ville élaboré en application de l'alinéa précédent est pris en considération lorsque le plan d'occupation des sols est modifié ou révisé. »

Art. 20.

Il est inséré dans le code général des impôts un article 1466 A ainsi rédigé :

« Art. 1466 A. — I. — Les communes peuvent, dans des parties de leur territoire caractérisées par la présence de grands ensembles, ou de quartiers d'habitat dégradé dont la liste sera fixée par décret en Conseil d'Etat et par un déséquilibre accentué entre l'habitat et l'emploi, délimiter, par délibération prise dans les conditions de l'article 1639 A bis, des périmètres à l'intérieur desquels sont exonérées de la taxe professionnelle les créations ou extensions d'établissement, dans la limite d'un montant de base nette imposable fixé pour 1992 à un million de francs et actualisé chaque année en fonction de la variation des prix constatée par l'Institut national de la statistique et des études économiques pour l'année de référence définie à l'article 1467 A. La délibération fixe le taux d'exonération ainsi que sa durée ; elle ne peut avoir pour effet de reporter de plus de cinq ans l'application du régime

d'imposition de droit commun. Elle porte sur la totalité de la part revenant à chaque commune. Seuls les établissements employant moins de cent cinquante salariés peuvent bénéficier de cette mesure.

« Les délibérations des conseils municipaux s'appliquent à la cotisation de péréquation de la taxe professionnelle.

« II. — *Non modifié* .....

« III. — Les groupements de communes dotés d'une fiscalité propre, les départements et les régions peuvent exonérer de taxe professionnelle les créations ou extensions d'établissements comprises dans un périmètre défini au I et dans les conditions définies aux I et II.

« IV (*nouveau*). — Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article. Il précise notamment les modalités de délimitation des périmètres mentionnés au I. »

#### Art. 20 bis (*nouveau*).

I. — Après l'article 44 *septies* du code général des impôts, il est inséré un article 44 *octies* ainsi rédigé :

« Art. 44 *octies*. — Les entreprises soumises de plein droit ou sur option à un régime réel d'imposition de leurs résultats, qui se créent à l'intérieur d'un périmètre mentionné à l'article 1466 A, sont exonérées d'impôt sur le revenu ou d'impôt sur les sociétés à raison des bénéfices industriels et commerciaux qu'elles réalisent à compter de la date de leur création jusqu'au terme du cinquante neuvième mois suivant celui au cours duquel cette création est intervenue. »

II. — La perte de recettes éventuelle résultant pour l'Etat de l'application du I ci-dessus est compensée par le relèvement à due concurrence des droits mentionnés à l'article 575 A du code général des impôts.

#### Art. 21.

..... Suppression conforme .....

#### Art. 21 bis (*nouveau*).

Des locaux ne peuvent être mis à disposition à des fins de logement dans une commune s'ils ne respectent pas les normes de salubrité et de sécurité définies par le service d'hygiène municipal ou à défaut par le conseil départemental d'hygiène.

Le maire est recevable à faire exécuter les travaux nécessaires aux frais du propriétaire ou de l'usufruitier.

## TITRE V

### DE LA POLITIQUE FONCIÈRE

#### CHAPITRE PREMIER

#### **Etablissements publics fonciers.**

#### Art. 22.

Il est créé au titre II du livre III du code de l'urbanisme un chapitre IV ainsi rédigé :

#### *« Chapitre IV*

#### *« Etablissements publics fonciers.*

*« Art. L. 324-1. — Les établissements publics fonciers créés en application du présent chapitre sont des établissements publics locaux à caractère industriel et commercial à vocation unique, compétents pour réaliser, pour le compte de leurs membres ou de l'Etat, toutes acquisitions foncières et immobilières, en vue de la constitution de réserves foncières, en prévision des actions ou opérations d'aménagement prévues par l'article L. 300-1 du présent code.*

*« A cette fin, ils peuvent exercer, par délégation de leurs titulaires, les droits de préemption définis par le présent code dans les cas et conditions qu'il prévoit et agir par voie d'expropriation.*

*« Aucune opération de l'établissement public foncier ne peut être réalisée sans l'avis conforme du maire de la commune concernée.*

*« Art. L. 324-2. — L'établissement public foncier est créé par le représentant de l'Etat, au vu des délibérations concordantes émanant des conseils municipaux ou des organes délibérants des établissements publics de coopération intercommunale. Lorsque des communes sont regroupées au sein d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière foncière, la délibération émane de cet établissement.*

« Les délibérations portent sur le périmètre, les modalités de fonctionnement, la durée, le siège et la composition du conseil d'administration de l'établissement public foncier.

« La décision de création comporte les éléments mentionnés à l'alinéa précédent.

« *Art. L. 324-3.* – L'établissement public foncier est administré par un conseil d'administration.

« Le conseil d'administration est composé, pour les trois quarts au moins des sièges, de représentants des membres de l'établissement, et, le cas échéant, pour un quart au plus des sièges, de personnes qualifiées dans le domaine de l'habitat, de l'aménagement ou du cadre de vie, désignées par le collège des représentants des membres de l'établissement public. Les communes ou établissements publics de coopération intercommunale qui ne pourraient être membres du conseil d'administration en raison du nombre des collectivités intéressées peuvent former une assemblée spéciale qui désigne des représentants au conseil d'administration.

« Le conseil d'administration élit le président de l'établissement public foncier et désigne son directeur.

« *Art. L. 324-4.* – D'autres communes ou établissements publics de coopération intercommunale peuvent demander à faire partie de l'établissement public foncier après sa constitution.

« Leur demande est soumise pour avis au conseil d'administration de l'établissement public, puis aux membres de celui-ci, qui disposent d'un délai de quarante jours pour faire connaître leur éventuelle opposition.

« La décision d'admission est prise par l'autorité compétente pour créer l'établissement public. Elle ne peut, toutefois, intervenir si plus d'un tiers des membres de l'établissement public foncier ont fait connaître leur opposition.

« *Art. L. 324-5.* – *Non modifié* .....

« *Art. L. 324-6.* – Les recettes du budget de l'établissement public foncier comprennent notamment :

« 1° le produit des impôts directs mentionnés à l'article 1607 *bis* du code général des impôts ;

« 2° la participation prévue aux articles L. 332-17 et suivants du présent code et, le cas échéant, le prélèvement prévu à l'article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation ;

« 3° le produit des dons et legs.

« Art. L. 324-7. — *Non modifié* . . . . .

« Art. L. 324-7-1. (*nouveau*) — Un syndicat mixte peut être constitué entre un établissement public foncier et des collectivités territoriales, des établissements publics de coopération intercommunale et des personnes morales de droit public.

« Art. L. 324-8. — Un décret en Conseil d'État fixe les conditions d'application du présent chapitre.

« Les établissements publics de coopération intercommunale à vocation unique, créés par les communes antérieurement à la loi n° du pour réaliser toutes acquisitions immobilières définies par le présent article, seront après accord de leur assemblée délibérante et accord des organes délibérants des collectivités locales le constituant, transformés de plein droit en établissements publics fonciers.

« Un décret règle en tant que de besoin les modalités de transformation de ces établissements. »

### Art. 23.

Il est inséré, dans le code général des impôts, un article 1607 *bis* ainsi rédigé :

« Art. 1607 *bis*. — Il est institué, au profit des établissements publics fonciers mentionnés aux articles L. 324-1 et suivants du code de l'urbanisme, une taxe spéciale d'équipement destinée à permettre à ces établissements de financer les acquisitions foncières et immobilières correspondant à leur vocation.

« Le montant de cette taxe est arrêté chaque année par le conseil d'administration de l'établissement public dans les limites d'un plafond fixé pour chaque établissement par la loi de finances.

« Ce montant est réparti, dans les conditions définies au II de l'article 1636 B *octies*, entre toutes les personnes physiques ou morales assujetties aux taxes foncières sur les propriétés bâties et non bâties, à la taxe d'habitation et à la taxe professionnelle dans les communes comprises dans la zone de compétence de l'établissement public.

« 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'habitation à loyer modéré sont exonérés de la taxe additionnelle au titre des locaux d'habitation et dépendances dont ils sont propriétaires et qui sont attribués sous conditions de ressources. Les redevables au nom desquels une cotisation de taxe d'habitation est établie au titre de ces locaux sont exonérés de la taxe additionnelle à compter de la même date.

« Les cotisations sont établies et recouvrées, les réclamations sont présentées et jugées comme en matière de contributions directes.

« Les conditions d'application du présent article sont fixées par décret en Conseil d'Etat. »

Art. 24 et 24 *bis*.

..... Conformes .....

## CHAPITRE II

### **Des droits de préemption.**

Art. 25.

Le 15° de l'article L. 122-20 du code des communes est ainsi rédigé :

« 15° d'exercer, au nom de la commune, les droits de préemption définis par le code de l'urbanisme, que la commune en soit titulaire ou délégataire et, lorsque la commune en est titulaire, de déléguer l'exercice de ces droits à l'occasion de l'aliénation d'un bien selon les dispositions prévues au premier alinéa de l'article L. 213-3 de ce même code, le cas échéant, dans les conditions que fixe le conseil municipal. »

Art. 26.

I. — A la fin du premier alinéa de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme, les mots : « la réalisation desdites opérations » sont remplacés par les mots : « la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement ».

I bis. — *Supprimé* .....

II. — A l'article L. 221-1 du code de l'urbanisme, les mots : « la réalisation d'une opération d'aménagement » sont remplacés par les mots : « la réalisation d'une action ou d'une opération d'aménagement ».

III. — *Non modifié* .....

Art. 27.

Après l'article L. 213-4 du code de l'urbanisme, sont insérés deux articles L. 213-4-1 et L. 213-4-2 ainsi rédigés :

« Art. L. 213-4-1. — Lorsque la juridiction compétente en matière d'expropriation a été saisie dans les cas prévus aux articles L. 211-5, L. 211-6, L. 212-3 et L. 213-4, le titulaire du droit de préemption doit consigner une somme égale au quart de l'évaluation faite par le directeur des services fiscaux.

« La consignation s'opère au seul vu de l'acte par lequel la juridiction a été saisie et de l'évaluation du directeur des services fiscaux.

« A défaut de notification d'une copie du récépissé de consignation à la juridiction et au propriétaire dans le délai de trois mois à compter de la saisine de cette juridiction, le titulaire du droit de préemption est réputé avoir renoncé à l'acquisition ou à l'exercice du droit de préemption.

« Art. L. 213-4-2. — La libération des fonds consignés en application de l'article L. 213-4-1 ne peut être effectuée que lorsque le titulaire du droit de préemption a renoncé à l'acquisition ou à l'exercice du droit de préemption ou après le transfert de propriété. »

Art. 28.

I. — Après l'article L. 212-2 du code de l'urbanisme, sont insérés les articles L. 212-2-1 et L. 212-2-2 ainsi rédigés :

« *Art. L. 212-2-1.* — Lorsqu'il est saisi d'une proposition de création de zone d'aménagement différé par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou qu'il lui demande son avis sur un tel projet, le représentant de l'Etat dans le département peut prendre un arrêté délimitant le périmètre provisoire de la zone.

« A compter de la publication de cet arrêté et jusqu'à la publication de l'acte créant la zone d'aménagement différé, un droit de préemption est ouvert à l'Etat dans le périmètre provisoire. Les zones urbaines ou d'urbanisation future délimitées par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé ne sont plus soumises au droit de préemption urbain institué sur ces territoires.

« L'arrêté délimitant le périmètre provisoire peut désigner un autre titulaire du droit de préemption.

« Si l'acte créant la zone d'aménagement différé n'est pas publié à l'expiration d'un délai de dix-huit mois à compter de la publication de l'arrêté délimitant le périmètre provisoire, cet arrêté devient caduc.

« Par dérogation à l'article L. 212-2, la date de publication de l'acte délimitant le périmètre provisoire de zone d'aménagement différé se substitue à celle de l'acte créant la zone d'aménagement différé pour le calcul du délai de quatorze ans pendant lequel le droit de préemption peut être exercé.

« *Art. L. 212-2-2.* — *Non modifié* ..... »

II à VI. — *Non modifiés* .....

Art. 29.

..... Supprimé .....

### CHAPITRE III

[*Suppression conforme de la division  
et de l'intitulé.*]

Art. 30.

..... Suppression conforme .....

### TITRE VI

#### DISPOSITIONS DIVERSES

Art. 31.

..... Supprimé .....

*Art. 31 bis (nouveau).*

Le troisième alinéa de l'article L. 313-1 du code de la construction et de l'habitation est remplacé par deux alinéas ainsi rédigés :

« Une fraction de la somme à investir doit dans la limite du neuvième être réservée par priorité au logement des personnes défavorisées dont les catégories sont définies par le plan départemental d'action prévu par la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement.

« Les conditions de cette disposition sont prévues dans chaque département, dans des conventions annuelles entre le représentant de l'Etat et les organisations représentatives d'employeurs et de services. »

*Art. 31 ter (nouveau).*

Après l'article L. 441-2 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 441-2-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 441-2-1.* — Nonobstant les dispositions des articles 187-1 et 416 du code pénal, dans le but d'harmonisation et d'intégration des non-ressortissants de la Communauté européenne, les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent veiller à attribuer les logements en

sorte de répartir de façon équilibrée les familles étrangères dans un grand nombre d'immeubles et à prévenir ainsi les regroupements trop importants de celles-ci dans les mêmes ensembles immobiliers ou les mêmes communes. »

### Art. 32.

Le dernier alinéa de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation est remplacé par quatre alinéas ainsi rédigés :

« Les organismes d'habitations à loyer modéré informent chaque année le conseil municipal des communes sur le territoire desquelles ils possèdent plus de cent logements, de la politique générale qu'ils poursuivent en ce qui concerne notamment l'entretien, les travaux de réhabilitation ou d'aménagement, le loyer et la politique d'attribution de ces logements et les demandes en attente.

« Le maire d'une commune sur le territoire de laquelle sont implantés des logements à usage locatif est entendu, à sa demande, par le conseil d'administration des organismes d'habitations à loyer modéré. Il est informé deux fois par an des attributions de logements effectuées par ces organismes.

« Il participe aux délibérations de la commission d'attribution des logements.

« Les dispositions des quatrième et cinquième alinéas sont applicables aux sociétés civiles immobilières dont le capital est constitué majoritairement par les fonds provenant de la participation des employeurs à l'effort de construction et aux sociétés d'économie mixte locales d'aménagement et de construction. »

### Art. 32 bis (nouveau).

Il est inséré, après l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation, un article L. 441-1-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 441-1-1. – Il est créé, dans chaque société d'habitations à loyer modéré, une commission d'attribution chargée d'attribuer les logements locatifs appartenant ou gérés par cette société.

« La commission d'attribution est composée de six membres qui élisent en leur sein un président qui dispose d'une voix prépondérante.

« Le maire de la commune où sont implantés les logements attribués, ou son représentant, participe aux délibérations. »

*Art. 32 ter (nouveau).*

A. — La loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions est ainsi modifiée :

I. — Le dernier alinéa du paragraphe I de l'article 6 est remplacé par quatre alinéas ainsi rédigés :

« Les dispositions des alinéas précédents ne sont pas applicables aux garanties d'emprunts ou aux cautionnements accordés par une commune :

« 1° pour les opérations de construction, d'acquisition ou d'amélioration de logements réalisées par les organismes d'habitations à loyer modéré ou les sociétés d'économie mixte ;

« 2° pour les opérations de construction, d'acquisition ou d'amélioration de logements bénéficiant d'une subvention de l'Etat ou réalisées avec le bénéfice de prêts aidés par l'Etat ou adossés en tout ou partie à des ressources défiscalisées ;

« 3° en application du plan départemental prévu à l'article 2 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement. »

II. — Le dernier alinéa du paragraphe I de l'article 49 est remplacé par quatre alinéas ainsi rédigés :

« Les dispositions des alinéas précédents ne sont pas applicables aux garanties d'emprunts ou aux cautionnements accordés par un département :

« 1° pour les opérations de construction, d'acquisition ou d'amélioration de logements réalisées par les organismes d'habitations à loyer modéré ou les sociétés d'économie mixte ;

« 2° pour les opérations de construction, d'acquisition ou d'amélioration de logements bénéficiant d'une subvention de l'Etat ou réalisées avec le bénéfice de prêts aidés par l'Etat ou adossés en tout ou partie à des ressources défiscalisées ;

« 3° en application du plan départemental prévu à l'article 2 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement. »

B. — Le dernier alinéa du paragraphe I de l'article 4-1 de la loi n° 72-619 du 5 juillet 1972 portant création et organisation des régions est remplacé par quatre alinéas ainsi rédigés :

« Les dispositions des alinéas précédents ne sont pas applicables aux garanties d'emprunts ou aux cautionnements accordés par une région :

« 1° pour les opérations de construction, d'acquisition ou d'amélioration de logements réalisées par les organismes d'habitations à loyer modéré ou les sociétés d'économie mixte ;

« 2° pour les opérations de construction, d'acquisition ou d'amélioration de logements bénéficiant d'une subvention de l'Etat ou réalisées avec le bénéfice de prêts aidés par l'Etat ou adossés en tout ou partie à des ressources défiscalisées ;

« 3° en application du plan départemental prévu à l'article 2 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement. »

### Art. 33.

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

I. – Après l'article L. 422-5, il est inséré un article L. 422-5-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 422-5-1.* – Les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré et les sociétés anonymes de crédit immobilier sont administrées par des conseils d'administration ou par des directoires et conseils de surveillance. »

II. – Dans l'article L. 422-6, après les mots : « conseil d'administration », sont insérés les mots : « du directoire ou du conseil de surveillance ».

III. – Dans l'article L. 422-7, après les mots : « conseil d'administration », sont insérés les mots : « ou du directoire et du conseil de surveillance ».

IV. – L'article L. 422-8 est ainsi modifié :

A. – Le premier alinéa est remplacé par un alinéa ainsi rédigé :

« Dans les cas prévus à l'article L. 422-7, le ministre chargé du logement peut se borner à suspendre le conseil d'administration ou le conseil de surveillance et le directoire, ou ce dernier seulement, par arrêté motivé, et nommer un administrateur provisoire auquel est transféré, de plein droit, l'ensemble des pouvoirs du conseil d'administration ou du conseil de surveillance et du directoire pour la continuation des opérations en cours. »

B. — Au deuxième alinéa, après les mots : « conseil d'administration », sont insérés les mots : « ou d'un nouveau conseil de surveillance ».

C. — Au troisième alinéa, après les mots : « conseil d'administration », sont insérés les mots : « ou du conseil de surveillance ».

D. — Au quatrième alinéa, après les mots : « suspendre à nouveau le conseil d'administration », sont ajoutés les mots : « ou le conseil de surveillance » et après les mots : « la désignation d'un nouveau conseil d'administration », sont insérés les mots : « ou d'un nouveau conseil de surveillance ».

V. — Après l'article L. 422-2, il est inséré un article L. 422-2-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 422-2-1.* — Les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré conviennent, avec leurs locataires, des modalités de leur association à leur gestion.

« A défaut d'un tel accord dans un délai d'un an à compter de la date de publication de la loi n°            du            relative à la maîtrise foncière urbaine et à la diversification de l'habitat, les conseils d'administration ou les conseils de surveillance des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré comprennent des représentants des locataires. A cet effet, le nombre des membres du conseil d'administration peut être porté à quatorze, par dérogation à la loi n° 66-537 du 24 juillet 1966 sur les sociétés commerciales.

« Les représentants des locataires au conseil d'administration ou au conseil de surveillance ont les mêmes droits et les mêmes obligations que les autres membres du conseil et sont soumis à toutes les dispositions applicables à ces derniers, à l'exception de celles prévues aux articles 95 à 97 de la loi n° 66-537 du 24 juillet 1966 précitée.

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

#### Art. 34.

Il est inséré, après l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation, un article L. 441-1-2 ainsi rédigé :

« *Art. L. 441-1-2.* — Le maire d'une commune sur laquelle sont implantés des logements locatifs sociaux peut conclure avec les organismes d'habitations à loyer modéré qui gèrent ou à qui appartiennent ces logements une convention sur les objectifs de politique d'attribution de logements sociaux et sur les priorités qu'il souhaite voir mises en œuvre.

« Les organismes rendent compte, suivant des modalités définies par décret, de l'application de ces orientations et de ces priorités.

« S'il estime qu'un organisme d'habitations à loyer modéré ne respecte pas la convention visée au premier alinéa, le maire peut saisir le représentant de l'Etat dans le département et demander l'application des dispositions prévues au troisième alinéa de l'article L. 441-2. »

Art. 35.

..... Conforme .....

Art. 36.

L'article L. 333-3 du code de l'urbanisme est complété par cinq alinéas ainsi rédigés :

« Le produit des versements perçu par la commune, ou, le cas échéant, par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme, est affecté au financement :

« a) de la constitution d'espaces verts publics ;

« b) d'acquisitions foncières en vue de la réalisation de logements sociaux et d'équipements collectifs ;

« c) des dépenses faites ou des subventions attribuées pour la restauration d'édifices classés ou inscrits ainsi que pour la réhabilitation d'immeubles anciens compris dans un secteur sauvegardé, dans un périmètre de restauration immobilière ou dans un site classé ou inscrit ;

« d) de la construction d'immeubles d'habitations à usage locatif par les offices publics et les sociétés d'habitations à loyer modéré. »

Art. 37.

..... Conforme .....

Art. 38.

..... Supprimé .....

*Art. 38 bis (nouveau).*

L'article 28 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« En outre, lorsque l'opération envisagée concerne une agglomération dans laquelle sont mises en œuvre les procédures prévues aux articles L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation, L. 123-11 ou L. 123-13 du code de l'urbanisme, la commission prend en compte les actions destinées à y assurer le maintien ou l'implantation de commerces de proximité. »

*Art. 39.*

..... Conforme .....

*Délibéré, en séance publique, à Paris, le 20 juin 1991.*

*Le Président,*

*Signé : ALAIN POHER.*