

N° 207

SÉNAT

SESSION ORDINAIRE DE 2008-2009

Annexe au procès-verbal de la séance du 10 février 2009

PROJET DE LOI

MODIFIÉ PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE
APRÈS DÉCLARATION D'URGENCE,

de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion,

TRANSMIS PAR

M. LE PREMIER MINISTRE

À

M. LE PRÉSIDENT DU SÉNAT

(Renvoyé à la commission des Affaires économiques.)

L'Assemblée nationale a adopté le projet de loi dont la teneur suit :

Voir le(s) numéro(s) :

Sénat : Première lecture : **497** (2007-2008), **8, 10, 11** et T.A. **3** (2008-2009)

Assemblée nationale (13^{ème} législ.) : Première lecture : **1207, 1316, 1357, 1402** et T.A. **240**

CHAPITRE I^{ER}

Dispositions relatives à la mobilisation des acteurs

Article 1^{er}

I. – À l'intitulé du chapitre V du titre IV du livre IV, à l'article L. 441-12, au troisième alinéa de l'article L. 445-1 et aux articles L. 445-2, 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, les mots : « convention globale de patrimoine » et « convention globale » sont remplacés par les mots : « convention d'utilité sociale ».

I bis. – Après l'article L. 411-8 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré 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 dans 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 termes des différentes composantes de ce parc, ainsi que les choix d'investissement et de gestion qui en résultent. Il présente les perspectives de développement du patrimoine de l'organisme. »

II. – L'article L. 445-1 du même code est ainsi modifié :

1° Les premier et deuxième alinéas sont ainsi rédigés :

« Avant le 31 décembre 2010, les organismes d'habitations à loyer modéré concluent avec l'État, sur la base du plan stratégique de patrimoine mentionné à l'article L. 411-9 et en tenant compte des programmes locaux de l'habitat, une convention d'utilité sociale d'une durée de six ans renouvelable.

« 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'État, à l'élaboration des dispositions des conventions d'utilité sociale relatives aux immeubles situés sur leur territoire. Ils sont signataires des conventions d'utilité sociale conclues par les organismes qui leur sont rattachés et peuvent l'être pour les organismes disposant d'un patrimoine sur leur territoire. » ;

2° Sont ajoutés six alinéas ainsi rédigés :

« La convention d'utilité sociale comporte des indicateurs permettant de mesurer si les objectifs fixés pour chaque aspect de la politique des organismes mentionnés au présent article ont été atteints. Ces indicateurs sont définis par décret en Conseil d'État. Dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements, la convention prévoit également un dispositif de modulation du supplément de loyer de solidarité selon des seuils et des modalités définis par décret en Conseil d'État.

« 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 de l'article L. 452-4, dans une proportion qui ne peut excéder le quintuple du montant initialement dû.

« Si, au cours de la durée de la convention, le représentant de l'État signataire de la convention constate que l'organisme n'a pas respecté les engagements définis par la convention, 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 gravement manqué, de son fait, à ses engagements, le

représentant de l'État 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 € 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° À la première phrase du premier alinéa, les mots : « ainsi qu'à » 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 à » ;

2° Après la première phrase du premier alinéa, il est inséré une phrase ainsi rédigée :

« Il précise les actions d'accompagnement menées, en lien avec les associations d'insertion, en faveur des personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1, notamment celles occupant les logements ayant bénéficié des financements prévus au II de l'article R. 331-1. » ;

2° *bis (nouveau)* Le sixième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Pour l'établissement de leur première convention d'utilité sociale, les organismes peuvent déroger au présent alinéa. » ;

3° À la seconde phrase du dernier alinéa, le mot : « douzième » est remplacé par le mot : « sixième ».

IV. – L'article L. 445-4 du même code est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« 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 sont déterminés par décret en Conseil d'État. »

V. – *Non modifié*.....

Article 1^{er} bis (nouveau)

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

1° Au premier alinéa de l'article L. 252-1, les mots : « dont l'un des objets est de contribuer au logement des personnes défavorisées et agréé à cette fin par le représentant de l'État dans le département » sont remplacés par les mots : « bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 » ;

2° L'article L. 302-9-1-1 est ainsi modifié :

a) À la dernière phrase du premier alinéa du I, le mot : « agréées » est remplacé par les mots : « et organisations » ;

b) Au premier alinéa du II, après les mots : « ainsi que des représentants d'associations », sont insérés les mots : « et organisations » ;

3° L'article L. 313-16-1 est abrogé ;

4° L'article L. 365-1 est ainsi rédigé :

« *Art. L. 365-1.* – Les prestations qui sont effectuées en faveur des personnes et des familles mentionnées au II de l'article L. 301-1, qu'elles soient locataires ou propriétaires occupants, par des organismes qui bénéficient à cette fin d'un financement, par voie de décision, de convention de subvention ou de marché, de collectivités publiques, d'établissements publics ou d'institutions sociales ne laissant à la charge du destinataire de ces prestations qu'un montant inférieur à 50 % de son coût, constituent des services sociaux relatifs au logement social au sens du *j* du 2 de l'article 2 de la directive 2006/123/CE du Parlement européen et du Conseil, du 12 décembre 2006, relative aux services dans le marché intérieur lorsqu'elles consistent à exercer des activités :

« 1° De maîtrise d'ouvrage d'opérations d'acquisition, de construction ou de réhabilitation de logements ou de structures d'hébergement en tant que propriétaire ou preneur de bail à construction, emphytéotique ou de bail à réhabilitation ;

« 2° D'ingénierie sociale, financière et technique ;

« 3° D'intermédiation locative et de gestion locative sociale.

« Ces activités sont définies dans un décret en Conseil d'État. » ;

5° Après l'article L. 365-1, sont insérés six articles L. 365-2 à L. 365-7 ainsi rédigés :

« *Art. L. 365-2.* – Les organismes qui exercent des activités de maîtrise d'ouvrage mentionnées au 1° de l'article L. 365-1 sont agréés par le ministre chargé du logement selon des modalités définies par décret en Conseil d'État. Les critères d'obtention de l'agrément portent sur les capacités financières de l'organisme, sa compétence dans le domaine du logement et le caractère désintéressé de la gestion de ses dirigeants.

« *Art. L. 365-3.* – Les organismes qui exercent les activités d'ingénierie sociale, financière et technique mentionnées au 2° de l'article L. 365-1 sont agréés par l'autorité administrative pour une période de cinq ans renouvelable selon des modalités définies par décret en Conseil d'État.

« *Art. L. 365-4.* – Les organismes qui exercent les activités d’intermédiation locative et de gestion locative sociale mentionnées au 3° de l’article L. 365-1 sont agréés par l’autorité administrative pour une période de cinq ans renouvelable selon des modalités définies par décret en Conseil d’État.

« *Art. L. 365-5.* – Les organismes agréés pour leur activité de maîtrise d’ouvrage mentionnée au 1° de l’article L. 365-1 bénéficient des concours de la Caisse de garantie du logement locatif social dans les conditions prévues à l’article L. 452-1.

« L’article L. 411-4 est applicable aux logements locatifs sociaux appartenant aux organismes agréés mentionnés à l’article L. 365-2.

« *Art. L. 365-6.* – En cas d’irrégularités ou de fautes graves de gestion commises par un organisme agréé au titre de l’article L. 365-2 ou de carences de son conseil d’administration, de son directoire ou de son conseil de surveillance, le ministre chargé du logement peut lui retirer son agrément. Préalablement au prononcé de ce retrait, les dirigeants dudit organisme sont mis en mesure de présenter leurs observations.

« *Art. L. 365-7.* – Les fédérations nationales regroupant les organismes mentionnés à l’article L. 365-1 peuvent conclure avec l’État ou ses établissements publics des conventions ayant pour objet la réalisation des objectifs définis à l’article L. 301-1. » ;

6° Au 8° de l’article L. 421-1, les mots : « agréés par arrêté du préfet » sont remplacés par les mots : « bénéficiant de l’agrément relatif à l’intermédiation locative et la gestion locative sociale prévu à l’article L. 365-4 » ;

7° Au 4° de l’article L. 421-3, les mots : « , dans des conditions précisées par décret, pour le compte d’associations ou d’organismes agréés dans le domaine du logement social, » sont supprimés ;

8° L’article L. 422-2 est ainsi modifié :

a) Au neuvième alinéa, les mots : « pour le compte d'associations ou d'organismes agréés dans le domaine du logement social, » sont supprimés ;

b) Au onzième alinéa, les mots : « agréés par arrêté du représentant de l'État dans le département » sont remplacés par les mots : « bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et la gestion locative sociale prévu à l'article L. 365-4 » ;

9° Au 6° de l'article L. 422-3, les mots : « agréés par arrêté du représentant de l'État dans le département » sont remplacés par les mots : « bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et la gestion locative sociale prévu à l'article L. 365-4 » ;

10° À la deuxième phrase de l'article L. 441-1-1, le mot : « agréées » est remplacé par les mots : « et organisations » ;

11° Au quatrième alinéa de l'article L. 441-2, les mots : « associations préalablement agréées par le représentant de l'État dans le département, à l'exception de tout gestionnaire ou bailleur de logements destinés à des personnes défavorisées, et qui mènent des actions d'insertion ou en faveur du logement des personnes défavorisées sur le territoire où sont implantés les logements attribués » sont remplacés par les mots : « organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévu à l'article L. 365-3 » ;

12° L'article L. 441-2-3 est ainsi modifié :

a) Au 4° du I, le mot : « agréées » est remplacé par les mots : « et organisations » ;

b) Après les mots : « assisté par », la fin du troisième alinéa du II est ainsi rédigée : « un organisme bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévu à l'article L 365-3. » ;

13° Après les mots : « assisté par », la fin du deuxième alinéa de l'article L. 441-2-3-1 est ainsi rédigée : « un organisme bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévu à l'article L. 365-3. » ;

14° La dernière phrase du troisième alinéa de l'article L. 443-11 est ainsi rédigée :

« À défaut d'acquéreur prioritaire, le logement peut être offert :

« – à toute autre personne physique,

« – à une collectivité locale ou un groupement de collectivités locales qui s'engage à mettre ce logement pendant au moins quinze ans à la disposition de personnes défavorisées mentionnées à l'article 1^{er} de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement,

« – à un organisme qui bénéficie de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2. » ;

15° Au premier alinéa de l'article L. 451-1, les mots : « et les sociétés coopératives de construction » sont remplacés par les mots : « , les sociétés coopératives de production et les organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2, » ;

16° L'article L. 452-1 est ainsi modifié :

a) Au deuxième alinéa, les mots : « et des sociétés d'économie mixte » sont remplacés par les mots : « , des sociétés d'économie mixte et des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 » ;

b) Après le mot : « modéré », la fin de la première phrase du troisième alinéa est ainsi rédigée : « , des sociétés d'économie mixte, des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage mentionné à l'article L. 365-2 et leur regroupement. » ;

c) Après la première phrase du dernier alinéa, il est inséré une phrase ainsi rédigée :

« Elle peut aussi soutenir, aux mêmes fins, les fédérations groupant les organismes mentionnés à l'article L. 365-2. » ;

17° L'article L. 452-4 est ainsi modifié :

a) À la première phrase du premier alinéa, les mots : « et les sociétés d'économie mixte » sont remplacés par les mots : « , les sociétés d'économie mixte et les organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 » ;

b) À la première phrase du deuxième alinéa, après le mot : « modéré », sont insérés les mots : « et des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 » ;

18° À la première phrase du premier alinéa de l'article L. 452-4-1, après le mot : « modéré », sont insérés les mots : « , les organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 » ;

19° Après le mot : « organisme », la fin du 5° de l'article L. 642-3 est ainsi rédigée : « bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 ou de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et la gestion locative sociale prévu à l'article L. 364-4. » ;

20° Au I de l'article L. 651-10, les mots : « intervenant dans le domaine de l'insertion par le logement agréés à cette fin par le représentant de l'État dans le département » sont remplacés par les mots : « bénéficiant d'un agrément relatif à l'intermédiation locative et la gestion locative sociale prévu à l'article L. 365-4 ».

II. – Le code général des impôts est ainsi modifié :

1° Au 7° du II de l'article 150 U, les mots : « mentionné à l'article L. 365-1 » sont remplacés par les mots : « bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 » ;

2° Au premier alinéa du 4° *quater* du 1 de l'article 207, les mots : « visées à l'article L. 365-1 du code la construction et de l'habitation, et » sont supprimés ;

3° Le *a* du 4° *quater* du 1 de l'article 207 est ainsi rédigé :

« *a*) Les activités mentionnées à l'article L. 365-1 du code de la construction et de l'habitation pour lesquelles les unions d'économie sociale font l'objet des agréments prévus aux articles L. 365-2 à L. 365-4 du même code lorsqu'elles relèvent du service d'intérêt général défini aux septième et neuvième alinéas de l'article L. 411-2 du même code ainsi que les services accessoires à ces activités ; »

4° Au III de l'article 210 E, les mots : « mentionné à l'article L. 365-1 » sont remplacés par les mots : « bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 » ;

5° Au 10° du III de l'article 234 *nonies*, le mot : « visées » est remplacé par les mots : « réalisant les activités mentionnées », et les mots : « qui les mettent à la disposition de personnes défavorisées mentionnées à l'article 1^{er} de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement et qui ont été agréés à cet effet par le représentant de l'État dans le département » sont supprimés ;

6° Après le mot : « lucratif », la fin de la première phrase du deuxième alinéa du I de l'article 1384 C est ainsi rédigée : « bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et la gestion locative sociale prévu à l'article L. 365-4 du code de la construction et de l'habitation. »

III. – À la première phrase de l'article 24-1 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 mots : « et agréée par le représentant de l'État dans le département » sont supprimés et, à la seconde phrase, les mots : « agréée dans les conditions prévues au présent alinéa » sont remplacés par le mot : « précitée ».

IV. – Les articles L. 365-2, L. 365-3 et L. 365-4 du code de la construction et de l'habitation dans leur rédaction issue du I s'appliquent aux demandes d'agrément sollicitées à compter du

1^{er} janvier 2010. Les agréments existants sont caducs au 1^{er} janvier 2011.

Article 1^{er} ter (nouveau)

Au sixième alinéa de l'article L. 441-2 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « membre du corps préfectoral » sont supprimés.

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.* – À compter du 1^{er} janvier 2010, 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'État fixe le niveau de cette fraction qui ne peut être supérieure à la moitié du potentiel financier 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 avant le 30 novembre de chaque année le montant des sommes dont ils sont redevables à la Caisse de garantie du logement locatif social. Les articles L. 452-5 et L. 452-6 sont applicables à ce prélèvement.

« Le prélèvement n'est pas effectué si son produit est inférieur à 10 000 € 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.

« Les organismes qui ne communiquent pas les informations nécessaires à l'application du présent article sont redevables d'une pénalité dont le montant est fixé à 300 € par logement locatif dont ils sont propriétaires.

« En 2010, le prélèvement est calculé soit dans les conditions fixées au deuxième alinéa, soit en prenant en compte les investissements et le potentiel financier du seul exercice 2009. Le montant du prélèvement dû est égal au plus faible des deux montants ainsi calculés.

« Un décret en Conseil d'État fixe les conditions d'application du présent article et définit le mode de calcul du potentiel financier annuel moyen ainsi que la liste des investissements annuels mentionnés au premier alinéa. »

II. – *Non modifié*.....

III. – L'article L. 452-3 du même code est ainsi modifié :

1° Au *f*, le mot : « Du » est remplacé par le mot : « Le » ;

2° Il est ajouté un *g* ainsi rédigé :

« *g*) Le produit des pénalités et prélèvements recouverts en application des articles L. 423-14 et L. 445-1. »

Article 2 bis (nouveau)

I. – Le dernier alinéa de l'article L. 452-4-1 du code de la construction et de l'habitation est supprimé.

II. – À compter de l'année 2008 et jusqu'à extinction du programme national de rénovation urbaine, la Caisse de garantie du logement locatif social verse chaque année à l'Agence nationale pour la rénovation urbaine un concours financier de 30 millions d'euros.

III. – La Caisse de garantie du logement locatif social est autorisée à verser à l'Agence nationale pour la rénovation urbaine un concours exceptionnel de 3 millions d'euros au titre de l'exercice 2007.

Article 2 *ter* (nouveau)

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

1° Aux premier et dernier alinéas du I *ter* et à la dernière phrase du I *quater* de l'article 1384 A, l'année : « 2009 » est remplacée par l'année : « 2014 » ;

2° À la dernière phrase des premier et deuxième alinéas du I et à la dernière phrase du premier alinéa du II de l'article 1384 C, l'année : « 2009 » est remplacée par l'année : « 2014 » ;

3° À la fin de la dernière phrase du premier alinéa de l'article 1384 D, l'année : « 2009 » est remplacée par l'année : « 2014 ».

II. – La perte de recettes pour les collectivités territoriales est compensée à due concurrence par une augmentation de la dotation globale de fonctionnement.

III. – La perte de recettes pour l'État 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.

Article 2 *quater* (nouveau)

L'article 7 de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine est ainsi rédigé :

« *Art. 7.* – Les moyens financiers consacrés à la mise en œuvre du programme national de rénovation urbaine, entre 2004 et 2013, sont fixés à 12 milliards d'euros.

« Ces moyens sont affectés à l'Agence nationale pour la rénovation urbaine, créée par l'article 10, à partir des contributions versées, notamment, par l'État et l'Union d'économie sociale du logement mentionnée à l'article L. 313-17 du code de la construction et de l'habitation.

« L'État met en place, en complément des moyens mobilisés au titre de l'alinéa précédent, des crédits à hauteur de 350 millions d'euros pour accompagner les projets mis en œuvre dans le cadre du programme national de rénovation urbaine. »

Article 3

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

1° L'article L. 313-1 est ainsi rédigé :

« *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 I^{er} 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'État.

« 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'État.

« 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.

« Le présent article est applicable aux établissements publics industriels et commerciaux ainsi qu'aux organismes à caractère industriel et commercial de l'État, des collectivités territoriales et de leurs groupements.

« L'article L. 1111-2 du code du travail s'applique au calcul de l'effectif mentionné au premier alinéa du présent article. » ;

2° Après l'article L. 313-1, sont rétablis deux articles L. 313-2 et L. 313-3 ainsi rédigés :

« *Art. L. 313-2.* – Les employeurs qui, en raison de l'accroissement de leur effectif, atteignent ou dépassent l'effectif de vingt salariés sont dispensés pendant trois ans du versement prévu à l'article L. 313-1. Le montant de ce versement est réduit respectivement de 75 %, 50 % et 25 % les première, deuxième et troisième années suivant la dernière année de dispense. Les employeurs ayant dépassé l'effectif de vingt salariés avant le 1^{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.

« L'alinéa précédent n'est pas applicable lorsque l'accroissement de l'effectif résulte de la reprise ou de l'absorption d'une entreprise ayant employé vingt salariés ou plus au cours de l'une des trois années précédentes.

« Dans ce cas, le versement visé au premier alinéa est dû dans les conditions de droit commun dès l'année au cours de laquelle l'effectif de vingt salariés est atteint ou dépassé.

« *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, des emprunts de l’Union d’économie sociale du logement ainsi que, dans des conditions définies par décret en Conseil d’État, de l’affectation de tout ou partie du résultat des collecteurs agréés. Sont déduits des ressources susmentionnées les remboursements aux employeurs par les organismes collecteurs des versements au titre de la participation antérieurement réalisés sous forme de prêts.

« Ces ressources sont consacrées aux catégories d’emploi suivantes :

« *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)* Au soutien à la construction, à la réhabilitation et à l’acquisition de logements locatifs sociaux et de logements locatifs très sociaux réalisés par les organismes agréés visés au 1° de l’article L. 365-1, 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 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 ;

« *d bis)* À la mise en œuvre du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés ainsi qu’au soutien à l’amélioration du parc privé ;

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

« 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 ;

« g) (*nouveau*) Au versement de garanties de loyers et charges apportées aux bailleurs visés à l'article L. 411-2 qui ne souscrivent pas de contrats d'assurance contre le risque de loyers impayés.

« Ces interventions peuvent prendre la forme de prêts, d'avances sur travaux, de prises de participation, d'octrois de garantie ou de subventions à des personnes physiques ou morales, à des opérateurs de l'État ou à des associations agréées par l'État.

« Pour chaque catégorie d'emplois, la nature des emplois correspondants et leurs règles d'utilisation sont fixées par décret en Conseil d'État, pris après concertation avec les représentants des organisations syndicales et patronales membres de l'Union d'économie sociale du logement. La répartition des ressources de la participation des employeurs à l'effort de construction entre chacune des catégories d'emploi mentionnées au présent article est fixée par un document de programmation établi pour une durée de trois ans par les ministres chargés du logement et du budget après concertation avec l'Union d'économie sociale du logement. Ce document de programmation ainsi que les prévisions de crédit correspondantes sont transmis au Parlement lors du dépôt des projets de loi de programmation pluriannuelle des finances publiques. Les enveloppes minimales et maximales consacrées annuellement à chaque catégorie d'emploi sont fixées par décret. Le Parlement est saisi des répartitions annuelles lors du dépôt des projets de loi de finances.

« À compter du 30 juin 2011, le Gouvernement engage tous les trois ans une concertation avec les représentants des organisations syndicales et patronales membres de l'Union d'économie sociale du logement, relative à ces emplois. » ;

3° L'article L. 313-7 est ainsi rédigé :

« *Art. L. 313-7. – I. – 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 de contrôle relative à la participation des employeurs à l'effort de construction.

« II. – L'agence a un rôle :

« *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 termes de gestion ;*

« *c) De contrôle du respect de la réglementation et des obligations de toute nature incombant :*

« – aux organismes collecteurs agréés ;

« – à l'Union d'économie sociale du logement ;

« – 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 ;

« – aux organismes qui bénéficient, directement ou indirectement, de concours financiers des organismes collecteurs agréés ou de l'Union d'économie sociale du logement ;

« *d) De contrôle de l'emploi de la participation des employeurs à l'effort de construction ;*

« *e) Supprimé..... ;*

« *f) D'assistance à l'administration pour l'élaboration des règles applicables aux organismes collecteurs agréés.*

« III. – Au titre de ses activités, l'agence :

« *a*) Détermine la liste, le modèle et les délais de transmission des documents et informations qui doivent lui être remis ;

« *b*) Peut demander tous les renseignements, éclaircissements ou justifications nécessaires à l'exercice de sa mission ;

« *c*) Peut demander la communication de tout document, notamment comptable ;

« *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 au présent article. 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.

« 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. » ;

3° *bis* À l'article L. 313-8, les mots : « associations visées à l'article L. 313-7, y compris lorsqu'elles » sont remplacés par les mots : « organismes collecteurs agréés mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 313-18, y compris lorsqu'ils » ;

4° L'article L. 313-9 est abrogé ;

4° *bis* L'article L. 313-10 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, les mots : « L'Agence nationale » sont remplacés par les mots : « L'agence » et les mots : « 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 : « organismes collecteurs agréés autres que les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte » ;

b) Au second alinéa, les mots : « associations et » sont supprimés, 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 » ;

5° 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. » ;

6° L'article L. 313-12 est ainsi rédigé :

« *Art. L. 313-12.* – L'agence est financée, pour son fonctionnement, par un prélèvement opéré chaque année sur les ressources de la participation des employeurs à l'effort de construction visées à l'article L. 313-3.

« Le montant de ce prélèvement est déterminé par arrêté conjoint des ministres chargés du logement, de l'économie et du budget. » ;

7° Les articles L. 313-13 à L. 313-16 sont ainsi rédigés :

« *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 8° 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 taille 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 ;

« 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.

« La sanction est prononcée après avoir mis l'organisme contrôlé en mesure de présenter ses observations. 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.

« *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.

« *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.

« 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.

« 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.

« *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. » ;

7° *bis* Les articles L. 313-16-1, L. 313-16-2 et L. 313-16-4 sont abrogés ;

8° À 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 » ;

8° *bis* À 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 » ;

9° L'article L. 313-19 est ainsi rédigé :

« *Art. L. 313-19.* – L'Union d'économie sociale du logement :

« 1° Représente les intérêts communs de ses associés ;

« 2° Gère les fonds mentionnés à l'article L. 313-20 ;

« 3° Assure la mise en œuvre 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 ;

« 4° Mobilise l'ensemble des associés collecteurs pour la mise en œuvre 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 contrats de réservation mentionnés à l'article L. 313-26 dont ils sont titulaires ;

« 5° Veille 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 de rénovation urbaine définie dans les conventions conclues par l'État avec l'union regroupant les fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré ;

« – permettre le regroupement des actions de ces mêmes sociétés détenues par les associés collecteurs sans pouvoir organiser de concentration nationale ;

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

« – assurer, dans les sociétés dont les organismes collecteurs sont actionnaires de référence, le respect des principes déontologiques qu'elle fixe ;

« 6° Assure :

« – la coopération entre associés ;

« – la coordination des tâches de collecte ;

« – l'harmonisation des modalités d'emploi des fonds issus de la participation des employeurs à l'effort de construction ;

« – en liaison avec l'Agence nationale d'information sur le logement et les associations départementales d'information sur le logement qui ont signé une convention avec l'État, l'information sur le logement des salariés ;

« – l'amélioration de la gestion des associés collecteurs ;

« 7° Élabore, dans l'intérêt commun, des recommandations aux associés aux fins mentionnées aux 3° à 6°. Ces recommandations s'imposent aux associés collecteurs ;

« 8° Donne, en considération des intérêts communs qu'elle représente et des objectifs des politiques nationales d'emploi des ressources issues de la participation des employeurs à l'effort de construction, un avis conforme préalablement aux opérations par lesquelles les associés collecteurs :

« – constituent, cèdent ou transforment 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 7° ;

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

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

« 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.

« Les associés collecteurs communiquent à l'union les renseignements nécessaires à l'exercice de sa mission.

« L'Union d'économie sociale du logement est administrée par un conseil de surveillance et un directoire. Ses statuts sont approuvés par décret. » ;

10° L'article L. 313-20 est ainsi rédigé :

« *Art. L. 313-20.* – I. – L'Union d'économie sociale du logement dispose d'un fonds d'intervention, d'un fonds d'interventions sociales et d'un fonds de garantie universelle des risques locatifs.

« II. – Le fonds d'intervention contribue à la bonne adaptation des ressources des associés collecteurs aux besoins locaux et à la bonne exécution par l'union des politiques nationales et locales d'emploi des ressources issues de la participation des employeurs à l'effort de construction.

« III. – Le fonds d'interventions sociales finance les actions mentionnées au *c* de l'article L. 313-3. Il peut notamment garantir les loyers et charges dus aux propriétaires des logements par des organismes mentionnés à l'article L. 365-4 exerçant des activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale, lorsque ces associations sous-louent lesdits logements à des personnes éprouvant des difficultés particulières au sens du II de l'article L. 301-1.

« IV. – Le fonds de garantie universelle des risques locatifs assure le versement des compensations mentionnées au *f* de l'article L. 313-3. Ce versement ne constitue pas une activité de réassurance au sens de l'article L. 310-1-1 du code des assurances.

« Le fonds de garantie universelle des risques locatifs peut également verser des garanties de loyers 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.

« 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 mentionné au *f* de l'article L. 313-3.

« V. – L'union garantit l'équilibre financier de chaque fonds.

« Chaque associé collecteur apporte sa contribution à chaque fonds. Le conseil de surveillance de l'union fixe 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.

« Chaque fonds peut également être alimenté par toutes ressources de l’union.

« Sont retracées dans une comptabilité distincte, respectivement :

« – les opérations de chacun des fonds ;

« – au sein du fonds d’intervention, les opérations relatives à chacune des politiques d’emploi mentionnées au 3° de l’article L. 313-19 ;

« – au sein du fonds de garantie universelle des risques locatifs, les opérations mentionnées au premier alinéa du IV du présent article, d’une part, et celles mentionnées au deuxième alinéa du même IV, d’autre part.

« 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. » ;

10° *bis* L’article L. 313-21 est ainsi rédigé :

« *Art. L. 313-21.* – Le conseil de surveillance de l’union détermine les orientations de l’activité de l’union et veille à leur mise en œuvre. Il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de l’union et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent. Il arrête les recommandations mentionnées à l’article L. 313-19 et les avis de l’union prévus par la loi ou la réglementation. Il autorise le recours à l’emprunt.

« Le conseil de surveillance comporte cinq représentants permanents au plus désignés par les organisations d’employeurs associées et cinq représentants au plus désignés par les organi-

sations de salariés associées. Un suppléant de chacun de ses représentants est désigné dans les mêmes conditions. Le conseil de surveillance est présidé par l'un des représentants désignés par les organisations d'employeurs associées. Les représentants et leurs suppléants ne peuvent être propriétaires d'actions de l'union. Le conseil se réunit au moins trois fois dans l'année.

« Le directoire est chargé de la mise en œuvre des délibérations prises par le conseil de surveillance. Il rend compte de son activité à chaque réunion du conseil de surveillance. » ;

11° L'article L. 313-22 est ainsi rédigé :

« *Art. L. 313-22.* – Le budget et les comptes annuels de l'Union d'économie sociale du logement sont arrêtés par le conseil de surveillance.

« Leur état d'avancement est présenté trois fois par an au conseil de surveillance, assorti de propositions de mesures correctrices en cas de décalage important par rapport aux prévisions. » ;

12° L'article L. 313-23 est ainsi rédigé :

« *Art. L. 313-23.* – Trois commissaires du Gouvernement représentent l'État auprès de l'Union d'économie sociale du logement. Chaque commissaire du Gouvernement peut disposer d'un suppléant. Ils assistent aux séances du conseil de surveillance. Ils peuvent se faire communiquer tous documents.

« Chaque commissaire du Gouvernement peut demander l'inscription d'un ou de plusieurs points à l'ordre du jour.

« Les commissaires du Gouvernement peuvent, dans un délai de quinze jours suivant la prise de la délibération, opposer conjointement leur veto :

« – aux délibérations non compatibles avec le respect de l'équilibre entre les emplois et les ressources des fonds issus de la participation des employeurs à l'effort de construction ;

« – aux délibérations non conformes à la réglementation. » ;

13° À 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 » ;

13° *bis* À la première phrase du troisième alinéa de l'article L. 313-25, les mots : « conseil d'administration » sont remplacés par les mots : « conseil de surveillance » ;

13° *ter* 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 » ;

13° *quater (nouveau)* Après l'article L. 313-26-1, il est inséré un article L. 313-26-2 ainsi rédigé :

« *Art. L. 313-26-2.* – Un quart des attributions, réparties programme par programme, de logements pour lesquels les organismes collecteurs agréés associés de l'Union d'économie sociale du logement disposent de contrats de réservation est réservé aux salariés et aux demandeurs d'emploi confrontés à des problèmes particuliers d'accès au ou de maintien dans le logement désignés comme prioritaires et auxquels un logement doit être attribué en urgence en application de l'article L. 441-2-3.

« Les personnes recevant une information concernant les salariés ou les demandeurs d'emploi désignés comme prioritaires au sein d'un organisme collecteur sont préalablement habilitées à cet effet par décision du représentant de l'État dans le département du siège de l'organisme collecteur et sont tenues au secret professionnel. » ;

14° 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 » ;

15° L'article L. 313-32-1 est ainsi modifié :

a) Le début du premier alinéa est ainsi rédigé :

« Pour la mise en œuvre des politiques nationales d'emploi des ressources issues de la participation des employeurs à l'effort de construction, les collecteurs associés... *(le reste sans changement)*. » ;

b) La seconde phrase du deuxième alinéa est supprimée ;

16° L'article L. 313-33 est ainsi rédigé :

« *Art. L. 313-33.* – Les statuts de l'association pour l'accès aux garanties locatives sont approuvés par décret.

« 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.

« L'objet de l'association, soumise au contrôle de la Cour des comptes et de l'inspection générale des finances et au titre II de la loi n° 91-3 du 3 janvier 1991 relative à la transparence et à la régularité des procédures de marchés et soumettant la passation de certains contrats à des règles de publicité et de mise en concurrence, est d'organiser le dispositif de garantie des risques locatifs mentionné au IV de l'article L. 313-20. » ;

17° Après l'article L. 313-33, sont insérés trois articles L. 313-34, L. 313-34-1 et L. 313-35 ainsi rédigés :

« *Art. L. 313-34.* – Les statuts de l'association foncière logement sont approuvés par décret.

« 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.

« L'objet de l'association, soumise au contrôle de la Cour des comptes et de l'inspection générale des finances et au titre II de la loi n° 91-3 du 3 janvier 1991 précitée, est de réaliser des programmes de logements contribuant à la mixité sociale 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.

« L'association est autorisée à contribuer par transfert d'actifs au financement des régimes de retraite 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 financées 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 auquel sont assujetties cette association et toutes les autres personnes morales qui comptabilisent ces amortissements.

« *Art. L. 313-34-1 (nouveau).* – Un quart des attributions, réparties programme par programme, de logements appartenant à l'association foncière logement ou à l'une de ses filiales est réservé aux salariés et aux demandeurs d'emploi confrontés à des problèmes particuliers d'accès au ou de maintien dans le logement désignés comme prioritaires et auxquels un logement doit être attribué en urgence en application de l'article L. 441-2-3.

« Les personnes recevant une information concernant les salariés ou les demandeurs d'emploi désignés comme prioritaires au sein de l'association foncière logement sont préalablement habilités à cet effet par décision du représentant de l'État dans le département du siège de l'organisme collecteur et sont tenues au secret professionnel.

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

I bis (nouveau). – Après la première phrase du septième alinéa du II de l'article L. 441-2-3 du même code, il est inséré une phrase ainsi rédigée :

« L'organisme bailleur peut notamment être l'association foncière logement. »

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 du code de la construction et de l'habitation.

Toutefois, une partie des ressources provenant de la fraction de la participation des employeurs à l'effort de construction consacrée par priorité au logement des travailleurs immigrés et de leur famille, à hauteur d'un montant fixé par arrêté du ministre chargé du logement, reste gérée par l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction, jusqu'au 1^{er} janvier 2011, pour le financement exclusif du soutien à la consolidation financière des organismes agréés visés à l'article L. 365-1 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la présente loi et des actions d'accompagnement et de professionnalisation des fédérations professionnelles regroupant ces organismes.

II bis (nouveau). – Au premier alinéa de l'article 200 *nonies* du code général des impôts, la référence : « g de l'ar-

ticle L. 313-1 » est remplacée par la référence : « f de l'article L. 313-3 ».

II *ter (nouveau)*. – Le dernier alinéa de l'article L. 225-43 et le dernier alinéa de l'article L. 225-91 du code de commerce sont supprimés et l'article L. 952-3 du même code est abrogé.

II *quater (nouveau)*. – Au 6° de l'article 1461 du code général des impôts, la référence : « 5° » est remplacée par la référence : « 9° ».

III. – *Non modifié*.....

III *bis (nouveau)*. – L'article 4 de la loi n° 98-1164 du 18 décembre 1998 relative à l'emploi des fonds de la participation des employeurs à l'effort de construction est abrogé.

IV à VI. – *Non modifiés*.....

VII *(nouveau)*. – Le présent article entre en vigueur à compter du lendemain de la publication du décret prévu par l'article L. 313-3 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction résultant du I et qui devra intervenir au plus tard le 30 juin 2009.

VIII *(nouveau)*. – Par dérogation aux dispositions de l'article L. 716-3 du code rural, les employeurs peuvent s'acquitter jusqu'au 30 juin 2009 de leur participation assise sur les rémunérations versées au cours de l'année 2007. Passé cette date, ils sont assujettis à la cotisation de 2 % mentionnée au même article.

Article 3 bis

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

1° Le I est ainsi modifié :

a) La première phrase du premier alinéa est complétée par les mots : « ainsi que de participer à la lutte contre l'habitat indigne et à l'amélioration des structures d'hébergement » ;

a bis) (nouveau) La deuxième phrase du premier alinéa est complétée par les mots : « , ainsi que l'exécution d'opérations de résorption d'habitat insalubre et de requalification d'immeubles et d'îlots d'habitat privé dégradé » ;

b) Le second alinéa est remplacé par cinq 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'État et de ses établissements publics ;

« 2° De parlementaires, de représentants de l'Assemblée des départements de France, de l'Assemblée des communautés de France et de l'Association des maires de France ;

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

« Le président et les membres du conseil d'administration sont nommés par arrêté conjoint du ministre chargé du logement et du ministre chargé des finances. Le président est choisi parmi les membres mentionnés au 2° ou au 3°. » ;

1° bis (nouveau) Le III est complété par un 9°, un 10° et un 11° ainsi rédigés :

« 9° Les ressources provenant de la participation des employeurs à l'effort de construction ;

« 10° Les recettes issues de la cession de certificats d'économies d'énergie définis par le chapitre I^{er} du titre II de la loi n° 2005-781 du 13 juillet 2005 de programme fixant les orientations de la politique énergétique ;

« 11° Les recettes accessoires, notamment la rémunération des services rendus aux tiers, dans des conditions fixées par le conseil d'administration. » ;

2° Après le III, il est inséré un III *bis* ainsi rédigé :

« III *bis*. – Le délégué de l’agence est, dans la région ou en Corse, le représentant de l’État dans la région ou en Corse et, dans le département, le représentant de l’État dans le département. » ;

3° (*nouveau*) Le IV est complété par les mots : « , notamment les règles particulières de majorité nécessaires à la gestion des crédits relatifs à la lutte contre l’habitat indigne et à l’amélioration des structures d’hébergement ».

II (*nouveau*). – L’Agence nationale de l’habitat est substituée à l’État dans les droits et obligations résultant des contrats passés par lui et des engagements financiers nécessaires à la poursuite des actions au titre de l’amélioration des structures d’hébergement et des dispositifs opérationnels relatifs à la lutte contre l’habitat indigne. Un décret fixe les modalités d’application de cette substitution et sa date de mise en œuvre.

Article 3 *ter* (*nouveau*)

L’article L. 321-4 du code de la construction et de l’habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« L’Agence nationale de l’habitat peut communiquer à l’administration fiscale, spontanément ou à sa demande, sans que puisse être opposée l’obligation au secret professionnel, tous les renseignements et documents recueillis dans le cadre de sa mission et notamment les informations relatives aux conventions signées en application du présent article en précisant l’identifiant unique des logements auxquels se rapportent ces conventions et le nom de leur propriétaire. »

Article 3 *quater* (*nouveau*)

L’article L. 522-1 du code de la construction et de l’habitation est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa, les mots : « supporte seul » sont remplacés par les mots : « ou ses opérateurs nationaux supportent seuls » ;

2° Au deuxième alinéa, après le mot : « État », sont insérés les mots : « ou ses opérateurs nationaux ».

Article 3 quinquies (nouveau)

L'article L. 135 B du livre des procédures fiscales est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Afin de faciliter le contrôle du respect des engagements du bailleur, l'administration fiscale transmet gratuitement à l'Agence nationale de l'habitat, à sa demande, l'identifiant unique des logements vacants ou non vacants tel qu'il ressort de son fichier relatif à la taxe d'habitation. »

Article 4

.....Supprimé.....

Article 4 bis A (nouveau)

Après l'article L. 424-2 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 424-3 ainsi rédigé :

« Art. L. 424-3. – Les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent, dans des conditions fixées par décret, procurer à des personnes de ressources modestes un logement en location avec promesse d'attribution de ce logement en propriété. »

Article 4 bis B (nouveau)

Au plus tard six mois après l'adoption de la loi n°
du pour l'accélération des programmes de construction
et d'investissement publics et privés, le Gouvernement remet au

Parlement un rapport faisant le bilan de l'acquisition par les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte, sur le fondement de la procédure de vente en l'état futur d'achèvement, des 30 000 logements privés en projet annoncée par le Président de la République dans le plan de relance. Ce rapport fera notamment le bilan des éventuelles conséquences, en termes de vacances de ces acquisitions sur le parc des bailleurs ; il fera également le point sur les loyers de sortie de ces logements.

Article 4 bis

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 :

« L'acquéreur personne physique ayant acquis son logement à un prix inférieur à l'évaluation, actualisée en fonction de l'indice du coût de la construction, 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. »

Article 4 ter (nouveau)

Les deuxième et troisième alinéas de 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 sont remplacés par sept alinéas ainsi rédigés :

« Ces accords sont obligatoires sur tout ou partie du patrimoine dès lors qu'ils ont été conclus,

« – soit par une ou plusieurs associations affiliées à une organisation siégeant à la commission nationale de concertation, présentes dans le patrimoine du bailleur,

« – soit par une ou plusieurs associations regroupant au moins 50 % des voix des locataires aux élections au conseil d'administration ou au conseil de surveillance de l'organisme,

« – soit par une ou plusieurs associations regroupant au moins 20 % des locataires concernés par l'accord,

« sauf s'ils ont été rejetés, par écrit, par 50 % des locataires concernés, dans un délai de deux mois à compter de leur notification individuelle par le bailleur aux locataires. Cette condition s'applique à tous les cas mentionnés ci-dessus.

« En l'absence d'accords signés conformément à l'alinéa précédent, les bailleurs peuvent en outre proposer directement aux locataires des accords de même nature. Ces accords sont réputés applicables dès lors qu'ils ont été approuvés, par écrit, par la majorité des locataires concernés par l'accord qui se sont exprimés, dans un délai de deux mois à compter de la réception de la notification individuelle par le bailleur, à la condition que 25 % des locataires concernés par l'accord se soient exprimés. À défaut, une nouvelle consultation est alors engagée et l'accord est réputé applicable dès lors qu'il a été approuvé, par écrit, par la majorité des locataires qui se sont exprimés, dans un délai de deux mois à compter de la réception de la nouvelle notification individuelle par le bailleur.

« Dans tous les cas ci-dessus, il n'est attribué qu'une seule voix par logement loué. »

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

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 :

« 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, et lui transmet la liste 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.

« 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.

« 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. »

Article 5 bis (nouveau)

À la quatrième phrase du deuxième alinéa de l'article L. 125-2-4 du code de la construction et de l'habitation, le mot : « quinze » est remplacé par le mot : « dix-huit ».

Article 5 ter (nouveau)

L'article L. 443-15 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Dans les copropriétés issues de la vente de logements locatifs réalisée en application de la présente section dans lesquelles un organisme d'habitations à loyer modéré détient au moins un logement, celui-ci peut, en tant que de besoin, mettre son personnel à disposition du syndicat des copropriétaires afin d'assurer des missions de gardiennage, d'agent de propreté, d'élimination des déchets, d'entretien technique courant, de veille de bon fonctionnement des équipements communs. Cette prestation de mise à disposition de personnel bénéficie de l'exonération de taxe sur la valeur ajoutée prévue à l'article 261 B du code général des impôts lorsque les conditions prévues par cet article sont remplies. »

Article 5 quater (nouveau)

Après l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, il est inséré un article 18-1 A ainsi rédigé :

« *Art. 18-1 A.* – Seuls les travaux votés par l'assemblée générale des copropriétaires en application des articles 25, 26, 26-3 et 30 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques au profit

du syndic. Ces honoraires doivent être prévus dans le contrat de mandat du syndic ou, à défaut, être votés par l'assemblée générale à la majorité prévue à l'article 24. »

Article 5 *quinquies* (nouveau)

Le premier alinéa de l'article 18-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Dans l'hypothèse où l'ancien syndic a fait le choix de confier tout ou partie des archives du syndicat des copropriétaires à un prestataire spécialisé, il est tenu, dans ce même délai, d'informer le prestataire de ce changement en communiquant les coordonnées du nouveau syndic. »

Article 6

La section 2 du chapitre II de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est ainsi modifiée :

1° Avant l'article 29-1, sont insérés deux articles 29-1 A et 29-1 B ainsi rédigés :

« *Art. 29-1 A.* – Lorsqu'à la clôture des comptes, les impayés atteignent 25 % des sommes exigibles en vertu des articles 14-1 et 14-2, le syndic en informe le conseil syndical et saisit le président du tribunal de grande instance d'une demande de désignation d'un mandataire *ad hoc*.

« En l'absence d'action du syndic dans un délai d'un mois, 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.

« 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 depuis six mois et si le créancier a adressé au syndic un commandement de payer resté infructueux.

« Dans les cas visés aux trois alinéas précédents, le représentant de l'État 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.

« *Art. 29-1 B.* – Le président du tribunal de grande instance peut, à la demande du syndic ou des copropriétaires représentant au moins 15 % des voix du syndicat ou d'un créancier de la copropriété, désigner un mandataire *ad hoc* dont il détermine la mission.

« 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.

« 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 résultat des actions de médiation ou de négociation qu'il aura éventuellement menées avec les parties en cause.

« 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'État dans le département.

« Le syndic inscrit à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale les projets de résolution nécessaires à la mise en œuvre de ce rapport. » ;

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

« La décision désignant l'administrateur provisoire fixe la durée de sa mission, qui ne peut être inférieure à douze mois. Si aucun rapport mentionné à l'article 29-1 B n'a été établi au cours de l'année précédente, l'administrateur rend, au plus tard à l'issue des six premiers mois de sa mission, un rapport intermédiaire présentant les mesures à adopter pour redresser la situation financière du syndicat. Le président du tribunal de grande instance peut, à tout moment, modifier la mission de l'administrateur provisoire, la prolonger ou y mettre fin à la demande de l'administrateur provisoire, d'un ou plusieurs copropriétaires, du représentant de l'État dans le département, du procureur de la République ou d'office. »

Article 6 bis A

Après l'article 8 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, il est inséré un article 8-1 ainsi rédigé :

« *Art. 8-1.* – Préalablement à la conclusion de toute vente d'un ou plusieurs lots à usage d'aire de stationnement dans les immeubles dont le permis de construire a été délivré conformément à un plan local d'urbanisme ou d'autres documents d'urbanisme imposant la réalisation d'aires de stationnement, le vendeur doit faire connaître au syndic de la copropriété, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, son intention de vendre, en indiquant le prix et les conditions de la vente.

« Cette formalité est portée par le syndic à la connaissance des autres copropriétaires, dans des conditions définies par décret.

« Cette formalité vaut offre si le règlement de copropriété prévoit une clause interdisant la vente de lots accessoires de

stationnement à des personnes extérieures à la copropriété, et si cette clause est justifiée par le respect de la destination de l'immeuble.

« L'offre est valable pendant une durée de deux mois à compter de la réception. »

Article 6 bis B (nouveau)

Après l'article 4 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, il est inséré un article 4-1 ainsi rédigé :

« *Art. 4-1.* – Les personnes visées à l'article 1^{er} qui exercent également l'activité d'intermédiaire en opérations de banque définie à l'article L. 519-1 du code monétaire et financier ou qui ont des liens de nature capitalistique ou juridique avec des banques ou des sociétés financières sont tenues d'en informer leurs clients.

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

Article 6 bis

L'article L. 132-3 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« 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 sans délai chaque copropriétaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. »

Article 6 ter

La première phrase de l'article 49 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est ainsi rédigée :

« L'assemblée générale adopte, à la majorité prévue à l'article 24, les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement. »

Article 6 quater (nouveau)

Les articles L. 615-6 et L. 615-7 du code de la construction et de l'habitation sont remplacés par les articles L. 615-6 à L. 615-8 ainsi rédigés :

« *Art. L. 615-6.* – Lorsque, dans un immeuble collectif à usage principal d'habitation, le propriétaire, la société civile immobilière, le syndicat des copropriétaires, la société d'attribution ou la société coopérative de construction est, en raison de graves difficultés financières ou de gestion et de l'importance des travaux à mettre en œuvre, dans l'incapacité d'assurer la conservation de l'immeuble ou la sécurité des occupants, le maire de la commune, ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, sur le territoire duquel est implanté l'immeuble, peut saisir le président du tribunal de grande instance, qui statue comme en matière de référé ou sur requête, aux fins de désignation d'un ou plusieurs experts chargés de constater l'importance du déséquilibre financier du propriétaire ainsi que la nature et l'importance des travaux à mettre en œuvre. La saisine peut être également effectuée, après accord du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, par le préfet, le syndic, l'administrateur provisoire défini à l'article 29-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ou des copropriétaires représentant 15 % au moins des voix du syndicat.

« Les résultats de l'expertise sont notifiés au propriétaire, au syndicat des copropriétaires ou, s'il y a lieu, à l'administrateur provisoire ou au représentant légal de la société d'attribution, de la société civile immobilière ou de la société coopérative de construction, au préfet, au maire de la commune ou au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent.

« Au vu du rapport de l'expert et du constat de l'incapacité financière du propriétaire, du syndicat, ou de la société assurant la gestion de l'immeuble, le président du tribunal de grande instance, après avoir entendu les parties dûment convoquées, peut déclarer l'état de carence du propriétaire, de la société civile immobilière, du syndicat des copropriétaires, de la société d'attribution ou de la société coopérative de construction.

« L'ordonnance du président du tribunal de grande instance est notifiée au propriétaire, au syndicat des copropriétaires, à l'administrateur provisoire ou au représentant légal de la société d'attribution, de la société civile immobilière ou de la société coopérative de construction, à l'auteur de la saisine et au maire de la commune ou au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat.

« À défaut de connaître l'adresse actuelle des personnes mentionnées à l'alinéa précédent ou de pouvoir les identifier, la notification les concernant est valablement effectuée par affichage à la mairie de la commune ou, à Paris, Marseille et Lyon, de l'arrondissement où est situé l'immeuble ainsi que par affichage sur la façade de l'immeuble.

« L'ordonnance de carence du juge est transmise au représentant de l'État dans le département.

« *Art. L. 615-7.* – Lorsque l'état de carence a été déclaré, l'expropriation de l'immeuble est poursuivie au profit de la commune, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de logement, d'un organisme y ayant vocation, d'un concessionnaire d'une opération d'aménagement visé à l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme, ou d'une

société de construction dans laquelle l'État détient la majorité du capital, dans les conditions précisées ci-après.

« Au vu de l'ordonnance du juge ayant déclaré l'état de carence et de l'avis de l'expert, le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent constitue un dossier qu'il soumet au vote de l'assemblée délibérante.

« Le dossier présente le projet simplifié d'acquisition publique en vue soit de la réhabilitation aux fins d'habitat ou d'un autre usage, soit de la démolition totale ou partielle de l'immeuble concerné et comportant l'évaluation sommaire de son coût, ainsi qu'un plan de relogement des occupants concernés répondant aux conditions précisées aux articles L. 314-1 et suivants du code de l'urbanisme et précise la collectivité publique ou l'organisme au profit de qui est demandée l'expropriation.

« Après délibération de l'assemblée délibérante, le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent met le dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique à la disposition du public, appelé à formuler ses observations, pendant une durée minimale d'un mois dans des conditions précisées par arrêté du maire.

« Par dérogation aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et au vu de l'ordonnance du juge, du projet de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, du projet de plan de relogement ainsi que des observations du public, le représentant de l'État dans le département, par arrêté :

« – déclare l'utilité publique du projet d'acquisition et détermine la liste des immeubles ou parties d'immeubles, des parcelles ou des droits réels immobiliers à exproprier ainsi que l'identité des propriétaires de ces droits réels ;

« – déclare cessibles les immeubles ou parties d'immeubles, les parcelles ou les droits réels immobiliers visés à l'alinéa précédent ;

« – indique la collectivité publique ou l'organisme au profit de qui est poursuivie l'expropriation ;

« – fixe le montant de l'indemnité provisionnelle allouée au propriétaire, ou aux copropriétaires ou porteurs de parts, ainsi qu'aux titulaires de baux commerciaux et professionnels, cette indemnité ne pouvant être inférieure à l'évaluation effectuée par le service chargé des domaines ;

« – détermine la date à laquelle il pourra être pris possession après paiement ou, en cas d'obstacle au paiement, après consignation de l'indemnité provisionnelle. Cette date doit être postérieure d'au moins deux mois à la déclaration d'utilité publique.

« L'arrêté prévu au présent article est notifié aux personnes et dans les conditions visées aux quatrième et cinquième alinéas de l'article L. 615-6.

« Il est publié au recueil des actes administratifs du département et affiché à la mairie du lieu de situation de l'immeuble.

« Dans le mois qui suit la prise de possession, le préfet est tenu de poursuivre la procédure d'expropriation dans les conditions prévues par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

« *Art. L. 615-8.* – L'ordonnance d'expropriation ou la cession amiable consentie après l'intervention de l'arrêté prévu à l'article L. 615-7 produit les effets visés à l'article L. 12-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

« Les modalités de transfert de propriété des immeubles ou de droits réels immobiliers ainsi que l'indemnisation des propriétaires sont soumises aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. »

Article 6 quinquies (nouveau)

Après le *e* de l'article 26 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, il est inséré un *f* ainsi rédigé :

« *f*) La suppression du service de gardien et la mise en vente de la loge. »

CHAPITRE II

Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés

Article 7

Le programme national de requalification des quartiers anciens dégradés vise à engager les actions nécessaires à une requalification globale de ces quartiers tout en favorisant la mixité sociale, en recherchant un équilibre entre habitat et activités et en améliorant 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.

Les actions de ce programme peuvent porter notamment sur :

- la revalorisation des îlots d'habitat dégradé par l'acquisition du foncier et sa revente, nu ou bâti ;
- le relogement des habitants, avec pour objectif prioritaire leur maintien au sein du même quartier requalifié ;
- la production de logements locatifs sociaux et de places d'hébergement ainsi que la diversification de l'offre immobilière ;

- la réhabilitation du parc privé existant ;
- l’amélioration de la performance énergétique des bâtiments ;
- la lutte contre l’habitat indigne ;
- l’aménagement des espaces et des équipements publics de proximité ;
- la réorganisation ou la création d’activités économiques, commerciales, de services publics et de santé ;
- l’accompagnement social des habitants ;
- la réalisation des études préliminaires et opérations d’ingénierie nécessaires à sa mise en œuvre.

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 25 000 logements locatifs sociaux et 5 000 places d’hébergement ou logements de transition.

Un rapport présentant l’état d’avancement et le bilan de la mise en œuvre du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés est transmis par le Gouvernement au Parlement avant le 1^{er} octobre de chaque année.

Article 8

I. – Après 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, sont insérés deux articles 10-1 et 10-2 ainsi rédigés :

« *Art. 10-1.* – L’Agence nationale pour la rénovation urbaine contribue à la mise en œuvre 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, 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. À 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. 10-2 (nouveau).* – Les conventions pluriannuelles mentionnées à l'article 10-1 peuvent prévoir, pour conduire les opérations qu'elles comprennent, que la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale porteur du projet crée un fonds local de requalification des quartiers anciens dégradés. Ce fonds regroupe les financements du porteur de projet, des collectivités territoriales, de leurs groupements et de leurs établissements publics, de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine, de l'Agence nationale de l'habitat et de tout autre organisme public ou privé.

« La convention désigne la collectivité territoriale ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat responsable de la gestion comptable et financière du fonds ainsi que de l'instruction et du traitement des demandes et des décisions d'attribution des aides.

« Le porteur de projet peut déléguer, en contrepartie d'une rémunération :

« – la gestion comptable et financière de ce fonds à un établissement public créé en application du *a* de l'article L. 321-1 ou de l'article L. 326-1 du code de l'urbanisme ;

« – l'instruction et le traitement des demandes d'aides à un organisme privé ou public.

« Les modalités de création, de gestion, d'utilisation des crédits de ce fonds ainsi que du contrôle de leur gestion sont fixées par décret en Conseil d'État. »

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 le financement des opérations prévues 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 œuvre des actions relatives à la réhabilitation du parc privé, à l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments 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. Dans le cadre de ce programme, l'agence conclut avec les propriétaires de logements locatifs privés bénéficiant d'une aide soumise aux dispositions des articles L. 321-4 et L. 321-8 du présent code une convention par laquelle ces derniers s'engagent à respecter des conditions visant à garantir l'accessibilité aux logements réhabilités des populations habitant le quartier. Cette convention peut également être conclue, le cas échéant, par les collectivités territoriales et les établissements publics visés à l'article L. 321-1-1.

« *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.

« Cette convention désigne la collectivité territoriale ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat, responsable de la gestion comptable et financière du fonds, chargé d'assurer l'instruction et le traitement des demandes et de prendre les décisions d'attribution des aides.

« La collectivité territoriale ou l'établissement public de coopération intercommunale ainsi désignés peut déléguer, en contrepartie d'une rémunération, l'instruction et le traitement des demandes d'aides à un organisme public ou privé.

« Les modalités de création, de gestion et d'utilisation des fonds locaux de réhabilitation de l'habitat privé ainsi que les conditions dans lesquelles est exercé, par l'État ou en son nom, le contrôle sur la gestion de ces fonds sont fixées par décret en Conseil d'État. »

V. – Le titre II du livre III du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° L'article L. 321-1 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Les établissements publics mentionnés au *a* du présent article 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, la gestion comptable et financière ainsi que l'instruction et le traitement des demandes d'aides dans les conditions prévues à l'article 10-2 de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation pour la ville et la rénovation urbaine. » ;

2° À la fin de la première phrase du troisième alinéa de l'article L. 325-1, les mots : « contrat de ville » sont remplacés par les mots : « contrat urbain de cohésion sociale ou retenus au titre 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 » ;

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, la gestion comptable et financière ainsi que l'instruction et le traitement des demandes d'aides dans les conditions prévues à l'article 10-2 de la loi n° 2003-710 du

1^{er} août 2003 d'orientation pour la ville et la rénovation urbaine. »

Article 8 bis (nouveau)

L'article 199 *tervicies* du code général des impôts est ainsi modifié :

1° Après le deuxième alinéa du I, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« – jusqu'au 31 décembre 2015, situé dans un quartier ancien dégradé créé en application de l'article 7 de la loi n° du de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion lorsque la restauration a été déclarée d'utilité publique ; »

2° Le deuxième alinéa du III est complété par les mots : « ou dans un quartier ancien dégradé créé en application de l'article 7 de la loi n° du précitée lorsque la restauration a été déclarée d'utilité publique ».

CHAPITRE III

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

Article 9

I. – L'article L. 301-5-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

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

« Le représentant de l'État dans le département, saisi d'une demande tendant à la conclusion d'une convention, notifie, dans un délai de trois mois, son accord ou son refus, qui est motivé. » ;

2° Sont ajoutés deux alinéas ainsi rédigés :

« La convention ne peut pas être conclue ou renouvelée avec un établissement public de coopération intercommunale lorsque le représentant de l'État estime que les demandes motivées de modifications mentionnées aux cinquième et sixième alinéas de l'article L. 302-2 n'ont pas suffisamment été prises en compte par l'établissement public de coopération intercommunale.

« La convention peut être dénoncée par le représentant de l'État lorsque les résultats du bilan triennal d'exécution du programme local de l'habitat mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 302-3 sont manifestement insuffisants par rapport aux objectifs définis dans la convention. »

II. – L'article L. 302-1 du même code est ainsi modifié :

1° *Supprimé*..... ;

2° Au troisième alinéa, les mots : « au moins égale à six ans » sont remplacés par les mots : « de six ans » ;

3° Le quatrième alinéa est ainsi rédigé :

« Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports, des équipements publics, 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. » ;

4° Le cinquième alinéa est supprimé ;

5° À 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, » ;

6° Après le dixième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« – les actions et 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 ; »

6° *bis (nouveau)* Après le onzième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« – la typologie des logements à construire au regard d'une évaluation de la situation économique et sociale des habitants et futurs habitants et de son évolution prévisible. Cette typologie doit notamment préciser l'offre de logements locatifs sociaux (prêts locatifs sociaux et prêts locatifs à usage social) et très sociaux (prêts locatifs aidés d'intégration) ainsi que l'offre privée conventionnée ANAH sociale et très sociale ; »

7° 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. Le programme d'actions détaillé 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. » ;

8° L'avant-dernier alinéa est ainsi rédigé :

« 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. » ;

9° Le dernier alinéa est ainsi rédigé :

« Lorsque les périmètres des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat diffèrent de ceux des bassins d'habitat ou des pays, un syndicat mixte visé au livre VII de la cinquième partie du code général des collectivités territoriales peut réaliser des études de cadrage sur l'habitat servant de base à l'élaboration du programme local de l'habitat par le ou les établissements publics de coopération intercommunale ou les communes concernés. »

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

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'État 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 pour l'application du quatrième alinéa de l'article L. 302-1. » ;

1° *bis (nouveau)* Au deuxième alinéa, après le mot : « État », sont insérés les mots : « , les communes et établissements publics compétents en matière de plan local d'urbanisme directement concernés » ;

2° Au troisième alinéa, les mots : « d'urbanisme » sont remplacés par les mots : « de plan local d'urbanisme visés à l'alinéa précédent » ;

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.

« 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'État. Si, dans ce délai, le représentant de l'État notifie au président de l'établissement public de coopération intercommunale les demandes de 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'État de la délibération apportant les modifications demandées. »

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

« L'établissement public de coopération intercommunale communique pour avis au représentant de l'État et au comité régional de l'habitat un bilan de la réalisation du programme

local de l’habitat trois ans après son adoption ainsi qu’à l’issue de la période mentionnée au troisième alinéa de l’article L. 302-1. »

IV *bis (nouveau)*. – Le premier alinéa de l’article L. 302-4 du même code est remplacé par trois alinéas ainsi rédigés :

« Le programme local de l’habitat peut être modifié par l’organe délibérant de l’établissement public de coopération intercommunale à condition qu’il ne soit pas porté atteinte à son économie générale :

« a) Pour être mis en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires relatives à la politique du logement entrées en vigueur après son adoption ;

« b) Pour tenir compte des évolutions du contexte démographique, économique et social. »

V. – À la fin de la section 1 du chapitre II du titre préliminaire du livre III du même code, il est rétabli un article L. 302-4-1 ainsi rédigé :

« 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 quatrième 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. »

V *bis (nouveau)*. – À l’article L. 302-11 du même code, les mots : « d’au moins » sont remplacés par le mot : « de ».

VI. – *Non modifié*.....

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

VIII. – *Supprimé*.....

IX. – Les programmes locaux de l’habitat adoptés depuis moins de cinq ans à la date de publication de la présente loi sont

mis en conformité avec ses dispositions dans un délai d'un an à compter de sa publication.

Article 9 bis

.....Conforme.....

Article 9 ter A (nouveau)

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

« Lorsqu'ils sont élaborés et approuvés par des établissements publics de coopération intercommunale dont ils couvrent l'intégralité du territoire, les plans locaux d'urbanisme intègrent les dispositions des programmes locaux de l'habitat définis aux articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation et tiennent lieu de programmes locaux de l'habitat. »

Articles 9 ter et 9 quater

.....Conformes.....

Article 9 quinquies A (nouveau)

Le dernier alinéa de l'article L. 327-1 du code de l'urbanisme est remplacé par deux alinéas ainsi rédigés :

« Les sociétés publiques locales d'aménagement revêtent la forme de société anonyme régie par le livre II du code de commerce. Toutefois, par exception à la deuxième phrase de l'article L. 225-1 du même code, elles peuvent être composées de deux actionnaires ou plus.

« Les sociétés publiques locales d'aménagement sont soumises aux dispositions du chapitre IV du titre II du livre V de la première partie du code général des collectivités territoriales. »

Article 9 *quinquies*

.....Conforme.....

Article 9 *sexies*

Au premier alinéa de l'article L. 240-1 et au troisième alinéa de l'article L. 240-2 du code de l'urbanisme, 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 et au troisième alinéa de l'article L. 6147-1 du code de la santé publique ».

Article 9 *septies*

.....Conforme.....

Article 9 *octies*

I. – L'article 1607 *bis* du code général des impôts est ainsi modifié :

1° Le deuxième alinéa est complété par trois phrases ainsi rédigées :

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

2° Le quatrième alinéa du même article est ainsi rédigé :

« Les organismes d’habitations à loyer modéré et les sociétés d’économie mixte sont exonérés de la taxe spéciale d’équipement 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 spéciale d’équipement. »

II (*nouveau*). – À la première phrase du deuxième alinéa de l’article 1607 *ter* du même code, après le mot : « fixé », sont insérés les mots : « , dans les mêmes conditions que celles prévues à l’article 1607 *bis*, ».

Article 9 *nonies*

.....Supprimé.....

Article 9 *decies*

Au 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 et une phrase ainsi rédigée : « au prix de cession du terrain défini à l’article 150 VA diminué du prix d’acquisition stipulé dans les actes, actualisé en fonction du dernier indice du coût de la construction publié par l’Institut national de la statistique et des études économiques. En l’absence d’éléments de référence, la taxe est assise sur les deux tiers du prix de cession défini à l’article 150 VA. »

Article 9 *undecies*

I. – Après le premier alinéa de l’article L. 210-1 du code de l’urbanisme, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Pendant la durée d’application d’un arrêté préfectoral pris sur le fondement de l’article L. 302-9-1 du code de la construc-

tion et de l'habitation, le droit de préemption est exercé par le représentant de l'État dans le département lorsque l'aliénation porte sur 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 à l'article L. 302-9-1 précité. Le représentant de l'État peut déléguer ce droit à un établissement public foncier créé en application de l'article L. 321-1 du présent code, à une société d'économie mixte ou à un des organismes d'habitations à loyer modéré prévus par l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation. Les biens acquis par exercice du droit de préemption en application du présent alinéa doivent être utilisés en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction permettant la réalisation des objectifs fixés dans le programme local de l'habitat ou déterminés en application du premier alinéa de l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation. »

II. – *Non modifié*.....

III (*nouveau*). – Le troisième alinéa de l'article L. 211-1 du même code est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Toutefois, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 210-1, le droit de préemption peut être rétabli par arrêté préfectoral. »

Article 9 *duodecies*

.....Supprimé.....

Article 10

I. – Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° A (*nouveau*) Au dernier alinéa de l'article L. 123-1-1, les mots : « du présent article » sont remplacés par les mots : « qui précèdent » ;

1° L'article L. 123-1-1 est complété par trois alinéas ainsi rédigés :

« Le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme 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 pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation. 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. Le projet de modification du plan local d'urbanisme et son exposé des motifs sont portés à la connaissance du public en vue de lui permettre de formuler des observations pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante.

« 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° À la deuxième phrase de l'article L. 123-12-1, après le mot : « opportunité », sont insérés les mots : « d'une application des dispositions prévues au sixième alinéa du L. 123-1-1, ».

II. – L'article L. 127-1 du même code est ainsi rédigé :

« *Art. L. 127-1.* – Le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme 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 volume constructible tel qu'il résulte du coefficient d'occupation des sols ou des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. La délibération fixe, pour chaque secteur, cette majoration qui ne peut excéder 50 %. 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. Le projet de modification du plan local d'urbanisme et son exposé des motifs sont portés à la connaissance du public en vue de lui permettre de formuler des observations pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante.

« La partie de la construction en dépassement n'est pas assujettie au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité. »

III. – *Non modifié*.....

IV. – Après l'article L. 128-2 du même code, il est inséré un article L. 128-3 ainsi rédigé :

« *Art. L. 128-3.* – L'application combinée des articles L. 127-1 et L. 128-1 ne peut entraîner une majoration du coefficient d'occupation des sols ou un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol, supérieurs à 50 %. »

V. – *Non modifié*.....

Article 10 bis

.....Supprimé.....

Article 10 *ter* (nouveau)

L'article L. 147-4 du code de l'urbanisme est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Le plan d'exposition au bruit des aérodromes dont le nombre de créneaux horaires attribuables fait l'objet d'une limitation réglementaire sur l'ensemble des plages horaires d'ouverture ne comprend que des zones A et B. »

Article 11

.....Conforme.....

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 :

« *Art. L. 332-11-3.* – Dans les zones urbaines et les zones à urbaniser délimitées par les plans locaux d'urbanisme ou les 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 ou le représentant de l'État, dans le cadre des opérations d'intérêt national mentionnées à l'article L. 121-2, une convention de projet urbain partenarial prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements.

« Cette convention ne peut mettre à la charge des propriétaires fonciers, des aménageurs ou des constructeurs que 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.

« La convention fixe les délais de paiement. La participation peut être acquittée sous forme de contribution financière ou d'apports de terrains bâtis ou non bâtis.

« *Art. L. 332-11-4.* – 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. 332-11-3 sont exclues du champ d'application de cette taxe, pendant un délai fixé par la convention qui ne peut excéder dix ans. »

II. – Le même code est ainsi modifié :

1° Au troisième alinéa de l'article L. 311-4, après le mot : « concerté », sont insérés les mots : « , de conventions de projet urbain partenarial » ;

2° Les 1° et 2° de l'article L. 332-6 sont complétés par les mots : « ou dans les périmètres fixés par les conventions visées à l'article L. 332-11-3 » ;

3° Au premier alinéa de l'article L. 332-10, après le mot : « terrains », sont insérés les mots : « bâtis ou non bâtis » ;

4° Au cinquième alinéa de l'article L. 332-11-1, après la référence : « L. 311-1 », sont insérés les mots : « , d'une convention de projet urbain partenarial conclue en application de l'article L. 332-11-3 » ;

5° Au *c* de l'article L. 332-12, après les mots : « à l'article L. 332-9 », sont insérés les mots « ou à l'article L. 332-11-3 » ;

6° À la première phrase de l'article L. 332-29, après le mot : « concerté », sont insérés les mots : « ou des projets urbains partenariaux » ;

7° À la première phrase du deuxième alinéa de l'article L. 332-30, après le mot : « concerté », sont insérés les mots : « ou

dans une zone couverte par une convention de projet urbain partenarial ».

III. – Le code de la construction et de l’habitation est ainsi modifié :

1° L’article L. 421-2 est complété par un 4° ainsi rédigé :

« 4° Des parts ou des actions dans des sociétés pouvant réaliser des opérations d’aménagement ou conclure une convention de projet urbain partenarial ; cette participation est soumise à l’accord de sa collectivité de rattachement et du représentant de l’État dans le département du lieu de l’opération ou du projet. » ;

2° Après le quatorzième alinéa de l’article L. 422-2, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« – de souscrire à ou d’acquérir des parts ou des actions dans des sociétés pouvant réaliser des opérations d’aménagement ou conclure une convention de projet urbain partenarial ; cette participation est soumise à l’accord du représentant de l’État dans le département du lieu de l’opération ou du projet. » ;

3° Après le treizième alinéa de l’article L. 422-3, il est inséré un 11° ainsi rédigé :

« 11° De souscrire à ou d’acquérir des parts ou des actions dans des sociétés pouvant réaliser des opérations d’aménagement ou conclure une convention de projet urbain partenarial ; cette participation est soumise à l’accord du représentant de l’État dans le département du lieu de l’opération ou du projet. »

IV. – *Supprimé*.....

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 des personnes handicapées à un logement existant. »

Article 13 bis

Le *a* de l'article L. 422-2 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

« *a*) Les travaux, constructions et installations réalisés pour le compte d'États étrangers ou d'organisations internationales, de l'État, de ses établissements publics et concessionnaires ; ».

Article 14

.....Conforme.....

Article 14 bis (nouveau)

I. – L'article 1391 E du code général des impôts est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque l'imputation des dépenses ne peut être effectuée dans sa totalité sur les cotisations des immeubles en cause, le solde des dépenses déductibles est imputé sur les cotisations afférentes à des immeubles imposés dans la même commune ou dans d'autres communes relevant du même service des impôts au nom du même bailleur et au titre de la même année. »

II. – La perte de recettes pour les collectivités territoriales est compensée à due concurrence par une augmentation de la dotation globale de fonctionnement.

III. – La perte de recettes pour l'État est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits visés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

Article 15

I et I *bis*. – *Non modifiés*.....

II. – *Supprimé*.....

III (*nouveau*). – La deuxième phrase du deuxième alinéa du *h* du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts est complétée par les mots : « lorsque les travaux de transformation du local ou de réhabilitation du logement ont fait l'objet de la déclaration d'ouverture de chantier avant le 31 décembre 2009 ».

Article 15 bis (nouveau)

L'article L. 353-11 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Dans un délai de deux ans après la publication de la loi n° du de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, les services de l'État établissent une cartographie des logements conventionnés sur le territoire. Ils adressent les éléments de ce bilan et, le cas échéant, le bilan des contrôles effectués au titre du premier alinéa du présent article aux établissements publics mentionnés à l'article L. 302-1 pour les communes qui les concernent. »

Article 15 ter (nouveau)

I. – Au deuxième alinéa du *m* du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts, le taux : « 45 % » est remplacé par le taux : « 60 % ».

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

Article 15 quater (nouveau)

I. – Le *m* du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts est ainsi modifié :

1° Après le mot : « location », la fin du premier alinéa est ainsi rédigée : « , si ces logements font l'objet d'une convention mentionnée à l'article L. 321-4 du code de la construction et de l'habitation. Cette déduction est consentie à compter de la date de prise d'effet de la convention et pendant toute sa durée d'application. » ;

2° Après le mot : « logements », la fin du deuxième alinéa est ainsi rédigée : « lorsque ces logements font l'objet d'une convention mentionnée à l'article L. 321-8 du même code. Cette déduction est consentie à compter de la date de prise d'effet de la convention et pendant toute sa durée d'application. » ;

3° Après le deuxième alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« Un décret précise les modalités de prise d'effet de ces conventions.

« Lorsqu'à l'échéance de l'une des conventions mentionnées à l'article L. 321-4 ou L. 321-8 du code de la construction et de l'habitation, y compris après une période triennale de prorogation, le contrat de location du logement concerné est en cours de validité conformément à l'article 10 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, le bénéfice de l'une des déductions des revenus bruts prévue au présent article est maintenu jusqu'à la date fixée pour le renouvellement ou la reconduction de ce contrat de location, tant que le même locataire reste en place et que toutes les conditions, notamment celles de loyer, sont remplies. »

Article 15 quinquies (nouveau)

Après le cinquième alinéa du *m* du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Pour les baux conclus à compter de l'entrée en vigueur de la loi n° du de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, cette déduction est portée à 70 % des revenus bruts des logements donnés en location dans le cadre d'une convention mentionnée à l'article L. 321-8 du code de la construction et de l'habitation, lorsque le logement est loué à un organisme public ou privé, soit en vue de sa sous-location, meublée ou non, à des personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1 du même code ou aux personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition, soit en vue de l'hébergement de ces mêmes personnes. Cette déduction s'applique pendant la durée de location à l'organisme. Cette déduction s'applique pour les logements situés dans les communes classées dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements définies par arrêté. »

Article 15 sexies (nouveau)

Dans un délai d'un an après la publication de la présente loi, les services de l'État établissent une carte des logements construits sous le régime fiscal prévu au *h* du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts. Ils adressent les éléments de ce bilan et, le cas échéant, le bilan des contrôles effectués au titre de l'article L. 353-11 du code de la construction et de l'habitation aux établissements publics mentionnés à l'article L. 302-1 du même code pour les communes qui les concernent.

Article 16

I. – Le 3 *octies* du I de l'article 278 *sexies* du code général des impôts est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Le taux réduit de 5,5 % s’applique également, dans des conditions fixées par décret, aux ventes ou à la construction 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 contrats 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. Dans un même programme de construction ou pour un même constructeur et pour des caractéristiques équivalentes, le prix de vente ou de construction hors taxe des logements neufs visés au présent alinéa ne peut excéder celui des logements pour lesquels le taux réduit de 5,5 % ne s’applique pas. »

II. – *Non modifié*.....

III. – Le prix de vente ou de construction des logements visés aux 3 *octies* et 6 du I de l’article 278 *sexies* du même code ne peut excéder les plafonds prévus pour les opérations mentionnées au 3 *ter* du I du même article.

III *bis*. – *Non modifié*.....

III *ter*. – L’article L. 3211-7 du code général de la propriété des personnes publiques est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« – les logements neufs destinés à être affectés à l’habitation principale de personnes physiques, si ces personnes acquièrent le terrain de manière différée ou si elles bénéficient d’un prêt à remboursement différé, dans les conditions mentionnées au 3 *octies* du I de l’article 278 *sexies* du code général des impôts ou

encore, si ces personnes sont titulaires de contrats de location-accession dans les conditions mentionnées au 3 *ter* du même I. »

IV et V. – *Non modifiés*.....

Article 16 bis (nouveau)

I. – Au 6 du I de l'article 278 *sexies* du code général des impôts, après les mots : « dont les ressources », sont insérés les mots : « , à la date de signature de l'avant-contrat ou du contrat préliminaire ou, à défaut, à la date du contrat de vente ou du contrat ayant pour objet la construction du logement, ».

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

Article 17

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

CHAPITRE IV

Dispositions relatives à la mobilité dans le parc de logements

Article 18 A (nouveau)

La troisième phrase du deuxième alinéa du I de l'article 15 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 est complétée par les mots : « et des étudiants, régulièrement inscrits dans un établissement d'enseignement supérieur au sens de l'article L. 123-1 du code de l'éducation, dont la poursuite du cursus d'études nécessite un déménagement à plus de cent kilomètres de leur lieu de résidence ou pour

effectuer un stage dans le cadre d'une convention signée avec l'établissement dont ils dépendent ».

Article 18 B (nouveau)

À la première phrase du premier alinéa de l'article 21 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, le mot : « remettre » est remplacé par le mot : « transmettre ».

Article 18

.....Conforme.....

Article 18 bis (nouveau)

À l'avant-dernier alinéa de l'article 22-2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, les mots : « de deux » sont remplacés par les mots : « d'un ».

Article 19

.....Conforme.....

Article 19 bis A (nouveau)

Le 1° de l'article 1719 du code civil est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque des locaux loués à usage d'habitation sont impropres à cet usage, le bailleur ne peut se prévaloir de la nullité du bail ou de sa résiliation pour demander l'expulsion de l'occupant ; ».

Article 19 bis

I. – À la première phrase du neuvième 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, les mots : « peut instaurer » sont remplacés par le mot : « instaure ».

II (*nouveau*). – Un bailleur ne peut faire délivrer une assignation aux fins de constat de résiliation du bail avant l'expiration d'un délai de trois mois suivant la saisine de la commission spécialisée de coordination des actions de prévention des expulsions locatives prévue au *d* de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, sauf si la décision de cette commission intervient avant l'expiration de ce délai. Cette disposition s'applique au terme d'un délai d'un an après l'entrée en vigueur de la présente loi.

Article 19 ter (*nouveau*)

Le deuxième alinéa de l'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Le ou les services ou organismes saisis réalisent une enquête financière et sociale au cours de laquelle le locataire et le bailleur sont mis en mesure de présenter leurs observations ; le cas échéant, les observations écrites des intéressés sont jointes à l'enquête. »

Article 19 quater (*nouveau*)

Dans des conditions fixées par décret, les logements gérés par les organismes visés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation peuvent faire l'objet de colocation.

Article 20

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

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

« *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 doit être inférieur 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 de confort, d'éloignement et répondant aux besoins du locataire 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 ans, aux locataires présentant des pathologies graves ou ayant à leur charge une personne présentant une telle pathologie 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. Il ne s'applique pas non plus aux logements situés dans les zones urbaines sensibles définies au 3 de l'article 42 de la loi n° 95-115

du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire.

« *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 de confort, d'éloignement et répondant aux besoins du locataire 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. Le délai est porté à dix-huit mois en cas de décès d'une personne handicapée à la charge du locataire.

« L'alinéa précédent n'est pas applicable aux locataires âgés de plus de soixante ans. » ;

2° et 3° *Supprimés*

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

« *Art. L. 442-3-3.* – I. – Dans les logements locatifs sociaux appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré ou gérés par eux et situés dans des zones géographiques définies par décret en Conseil d'État 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 1^{er} janvier de l'année qui suit les résultats de l'enquête faisant apparaître, pour la deuxième année consécutive, un dépassement du double de ces plafonds.

« Dès que les résultats de l'enquête font apparaître, pour la deuxième année consécutive, un dépassement du double 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. À 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 sont devenues inférieures aux plafonds de ressources pour l'attribution de ce logement, ils bénéficient à nouveau du droit au maintien dans les lieux.

« 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 du double des plafonds de ressources, atteignent leur soixantième 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. Il ne s'applique pas non plus aux locataires qui occupent un logement acquis ou géré par un organisme d'habitations à loyer modéré depuis moins de dix ans au 1^{er} janvier 2009 ou depuis cette date et qui, avant son acquisition ou sa prise en gestion, ne faisait pas l'objet d'une convention conclue en application de l'article L. 351-2 du présent code ni aux logements situés dans les zones urbaines sensibles définies au 3 de l'article 42 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire. » ;

4° *bis Supprimé*..... ;

5° Après l'article L. 442-5, il est inséré un article L. 442-5-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 442-5-1.* – Lorsque l'enquête mentionnée à l'article L. 441-9 fait apparaître qu'un locataire est assujéti 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.

« Le bailleur informe le locataire des différentes possibilités d'accession à la propriété auxquelles il peut prétendre. » ;

5° *bis* Le III de l'article L. 353-15 est ainsi rédigé :

« III. – En cas d'autorisation de démolir visée à l'article L. 443-15-1 ou de restructuration d'immeuble 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. Toutefois, cette condition n'est pas exigée du bailleur qui démontre qu'un logement, répondant aux conditions du même article 13 *bis*, a été spécialement conçu pour le relogement du locataire. 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. Toutefois, cette condition n'est pas exigée du bailleur qui démontre qu'un logement, répondant aux conditions du même article 13 *bis*, a été spécialement conçu pour le relogement du locataire. 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. » ;

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 €.

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

« *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 du code de l'action sociale et des familles ou à des personnes de moins de trente ans ;

« – à des centres régionaux des œuvres 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 à l'article L. 441-1 du même code, ainsi qu'aux personnes âgées ou aux personnes présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du même code ayant conclu un contrat d'accueil avec ces accueillants ;

« – 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 livre I^{er} du même code, 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^o de l'article L. 1242-2 du code du travail ;

« – à des établissements publics de coopération intercommunale dotés de la compétence d'aide aux personnes âgées.

« II. – Par dérogation à l'article L. 442-8, les locataires des organismes mentionnés à l'article L. 411-2 peuvent, après information 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, 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.

« III. – *Supprimé*.....

« 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 remplacé par deux alinéas ainsi rédigés :

« 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 avant-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.

« Les sous-locataires mentionnés à l’article L. 442-8-1 qui ne répondent plus aux conditions pour être logés par les personnes morales locataires perdent le bénéfice du droit au maintien dans les lieux, ces conditions devant être précisées dans le contrat de location. » ;

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

8° L’article L. 442-8-4 est ainsi rédigé :

« *Art. L. 442-8-4.* – Par dérogation à l’article L. 442-8 et nonobstant les plafonds de ressources prévus à l’article L. 441-1, les organismes mentionnés à l’article L. 411-2 peuvent louer des logements meublés ou non meublés à un ou plusieurs étudiants ou aux personnes titulaires d’un contrat d’apprentissage ou de professionnalisation. Ces locataires ne bénéficient pas du droit au maintien dans les lieux. Le contrat de location a une durée d’un an. Il peut toutefois être renouvelé dans des conditions définies par décret en Conseil d’État.

« En cas de location d'un même logement à plusieurs personnes, un contrat de location unique est signé par l'ensemble des colocataires qui consentent à une clause de solidarité inscrite dans ce contrat.

« Tout changement de colocataire doit faire l'objet d'une autorisation préalable du bailleur et être autorisé par la commission d'attribution mentionnée à l'article L. 441-2.

« La liste des logements pouvant être attribués dans les conditions prévues aux alinéas précédents est définie par la convention d'utilité sociale prévue à l'article L. 445-1. À défaut d'une telle convention, cette liste est établie par le bailleur après accord du représentant de l'État dans le département et consultation des établissements publics de coopération intercommunale disposant d'un programme local de l'habitat adopté. Cet avis est réputé favorable s'il n'a pas été donné dans un délai de deux mois.

« Ces logements sont attribués par la commission d'attribution mentionnée à l'article L. 441-2. » ;

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

a) Au premier alinéa, après les mots : « peuvent louer », sont insérés les mots : « , meublés ou non, » ;

b) Après la référence : « L. 351-2 », la fin du premier alinéa est ainsi rédigée : « aux personnes morales mentionnées au I de l'article L. 442-8-1. » ;

c) 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 » ;

d) L'avant-dernier alinéa est supprimé ;

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

« *Art. L. 353-21.* – L'article L. 442-8-4 est applicable aux organismes mentionnés à l'article L. 441-2, aux sociétés

d'économie mixte et aux centres régionaux des œuvres universitaires et scolaires.

« 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. » ;

11° Après l'article L. 442-11, il est inséré 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 ;

« – le concubin notoire du titulaire du bail ;

« – le partenaire lié par un pacte civil de solidarité du titulaire du bail ;

« – et les personnes réputées à charge au sens des articles 194, 196, 196 A *bis* et 196 B du code général des impôts. »

II. – *Non modifié*.....

III. – L'article 40 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est ainsi modifié :

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 :

« L'article 14 leur est applicable 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 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 :

« L'article 14 leur est applicable 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 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 et V. – *Non modifiés*.....

Article 20 bis A (nouveau)

I. – L'article L. 441-4 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Après le premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Ce montant est plafonné lorsque, cumulé avec le montant du loyer principal, il excède le plafond de loyer prévu pour l'application du III de l'article 199 *septvicies* du code général des impôts, par mètre carré de surface habitable. » ;

2° Au deuxième alinéa, après le mot : « est », il est inséré le mot : « également ».

II. – Le I s'applique à compter du premier jour du troisième mois suivant la date de publication de la présente loi.

Article 20 bis B (nouveau)

Le II de l'article 10-1 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Elles ne sont pas applicables aux cessions d'immeubles à un organisme visé à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation. »

Article 20 bis

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

1° À 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 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel. Toutefois, cette condition n'est pas exigée du bailleur lorsqu'un logement a été spécialement conçu pour le relogement du locataire concerné. 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. » ;

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

« *TITRE VIII*
**« DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX SOCIÉTÉS
D'ÉCONOMIE MIXTE ŒUVRANT DANS LE SECTEUR DU
LOGEMENT LOCATIF SOCIAL**

« *CHAPITRE I^{ER}*

« *Dispositions générales*

« *Art. L. 481-1.* – Les sociétés d'économie mixte bénéficient d'exonérations fiscales et d'aides spécifiques de l'État 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 d'intérêt général mentionnées au premier alinéa 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, L. 442-5-1 et L. 442-8 à L. 442-8-3-1, à l'exception de la première phrase du quatrième alinéa de l'article L. 442-8-2, 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.

« 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'État détermine les conditions d'application du présent II.

« *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. Cette condition n'est pas exigée du bailleur qui démontre qu'un logement, répondant aux conditions du même article 13 *bis*, a été spécialement conçu pour le relogement du locataire. 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.

« *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 articles L. 482-1 à L. 482-4 s'appliquent aux logements à usage locatif appartenant aux sociétés d'économie mixte ou gérés par elles et conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2 ou, dans les départements d'outre-mer, construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'État.

« *Art. L. 481-6.* – 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 œuvrant 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'État détermine, en tant que de besoin, les conditions d'application du présent article.

« *Art. L. 481-7.* – Lorsqu'elles prennent en gérance des logements appartenant à l'État, 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. 482-1.* – 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 du nouveau logement doit être inférieur à celui du loyer 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 précitée, 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. Il ne s'applique pas non plus aux logements situés dans les zones urbaines sensibles définies au 3 de l'article 42 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire.

« *Art. L. 482-2.* – 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 du nouveau logement doit être inférieur à celui du loyer d'origine.

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

« 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. 482-3. – I. –* Dans les logements locatifs sociaux appartenant aux sociétés d'économie mixte ou gérés par elles et situés dans des zones géographiques définies par décret en Conseil d'État 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 1^{er} janvier de l'année qui suit les résultats de l'enquête faisant apparaître, pour la deuxième année consécutive, un dépassement du double de ces plafonds.

« Dès que les résultats de l'enquête font apparaître, pour la deuxième année consécutive, un dépassement du double 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. À 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 prorogation visée au I, les locataires justifient que leurs ressources sont devenues inférieures aux plafonds de ressources pour l'attribution de ce

logement, il est conclu un nouveau bail d'une durée de trois ans renouvelable.

« 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 du double 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. Il ne s'applique pas non plus aux locataires qui occupent un logement acquis ou géré par une société d'économie mixte depuis moins de dix ans au 1^{er} janvier 2009 ou depuis cette date et qui, avant son acquisition ou sa prise en gestion, ne faisait pas l'objet d'une convention conclue en application de l'article L. 351-2 du présent code ni aux logements situés dans les zones urbaines sensibles définies au 3 de l'article 42 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 précitée.

« Art. L. 482-4. – Les sociétés d'économie mixte peuvent, par délibération de leur conseil d'administration ou de leur conseil de surveillance, rendre applicable l'article L. 482-3 aux logements locatifs sociaux qui ne sont pas situés dans les zones géographiques mentionnées au I du même article. »

Article 21

I et II. – *Non modifiés*.....

III (*nouveau*). – Après l'article L. 353-9-1 du même code, il est inséré un article L. 353-9-2 ainsi rédigé :

« Art. L. 353-9-2. – Les loyers et redevances maximaux des conventions conclues en application de l'article L. 351-2 sont révisés chaque année au 1^{er} janvier en fonction de l'indice de référence des loyers prévu 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. La date de l'indice de référence des loyers prise en compte pour cette révision est celle du deuxième trimestre de l'année

précédente, excepté pour les conventions prises en application de l'article L. 321-8.

« Les dispositions de cet article sont applicables à compter du 1^{er} janvier 2010 à toutes les conventions, y compris aux conventions en cours. »

IV (*nouveau*). – L'augmentation des loyers et des redevances maximaux des conventions conclues en application de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation, résultant de la révision du 1^{er} juillet 2009, ne peut excéder la variation de l'indice de référence des loyers du quatrième trimestre de l'année 2008 telle que définie par le *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'augmentation des loyers et des redevances maximaux des conventions conclues en application de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation, résultant de la révision du 1^{er} janvier 2010, ne peut excéder la variation sur six mois, de janvier à juin 2009 inclus, de l'indice de référence des loyers.

V (*nouveau*). – Le IV ne s'applique pas aux loyers et aux redevances pris en application de l'article L. 321-8 du code de la construction et de l'habitation.

VI (*nouveau*). – Le huitième alinéa de l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° À la première phrase, après le mot : « maximum », sont insérés les mots : « majorés de 11 % » ;

2° À la dernière phrase, après les mots : « livre III », sont insérés les mots : « majorés de 11 % ».

CHAPITRE V

**Dispositions relatives à la lutte contre l'exclusion,
à l'hébergement et à l'accès au logement**

Article 22 A

.....Conforme.....

Article 22

I. – L'article L. 121-15 du code de l'action sociale et des familles est ainsi rédigé :

« *Art. L. 121-15.* – L'Agence nationale pour la cohésion sociale et l'égalité des chances est administrée par un conseil d'administration composé de représentants de l'État disposant de la moitié des voix, de représentants du Parlement et des collectivités territoriales, de représentants syndicaux et de personnalités qualifiées. Son président est désigné par l'État parmi ces dernières.

« Dans la région, dans le département ou en Corse, le délégué de l'agence est, respectivement, le représentant de l'État dans la région, le département ou la collectivité territoriale de Corse. Il signe les conventions passées pour son compte et concourt à leur mise en œuvre, à leur évaluation et à leur suivi. »

II. – *Non modifié*.....

III. – Les deuxième et troisième alinéas de l'article L. 121-14 du même code sont remplacés par un alinéa ainsi rédigé :

« Elle concourt à la lutte contre les discriminations. Elle contribue à la lutte contre l'illettrisme et à la mise en œuvre du service civil volontaire. Elle participe aux opérations en faveur des habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville. Dans le cadre de ces actions, elle promeut l'accessibilité au

savoir et à la culture. En outre, dans ses interventions, l'agence prend en compte les spécificités des départements d'outre-mer. »

IV. – Le 6° de l'article L. 5223-1 du code du travail est ainsi rédigé :

« 6° À l'intégration en France des étrangers, pendant une période de cinq années au plus à compter de la délivrance d'un premier titre de séjour les autorisant à séjourner durablement en France, ou, pour la mise en œuvre des dispositifs d'apprentissage de la langue française adaptés à leurs besoins, le cas échéant en partenariat avec d'autres opérateurs, quelle que soit la durée de leur séjour. »

V. – Des agents non titulaires de l'Agence nationale pour la cohésion sociale et l'égalité des chances affectés aux missions antérieurement exercées par celle-ci en matière d'intégration sont transférés à l'Agence nationale de l'accueil des étrangers et des migrations, dans des conditions fixées par arrêté des ministres concernés. Ils conservent, lors de ce transfert, le bénéfice de leurs contrats.

Article 22 bis (nouveau)

La première phrase du 4° de l'article L. 222-5 du code de l'action sociale et des familles est complétée par les mots : « , notamment du fait qu'elles sont sans domicile ».

Article 23

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 :

« *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'État 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 couvre l’ensemble des places d’hébergement, des capacités d’accueil de jour, des centres d’accueil pour demandeurs d’asile, des logements temporaires, des services d’accompagnement social, faisant l’objet d’une convention avec l’État, des actions d’adaptation à la vie active et d’insertion sociale et professionnelle des personnes et familles en difficulté ou en situation de détresse, ainsi que des différentes composantes du dispositif de veille sociale mentionné à l’article L. 345-2, à offrir dans des locaux présentant des conditions d’hygiène et de confort respectant la dignité humaine.

« Ce plan, établi pour une période maximale de cinq ans :

« 1° Apprécie la nature, le niveau et l’évolution des besoins de la population sans domicile ou en situation de grande précarité ;

« 2° Dresse le bilan qualitatif et quantitatif de l’offre existante ;

« 3° Détermine les besoins en logement social ou adapté des personnes prises en charge dans l’ensemble du dispositif d’accueil, d’hébergement et d’insertion ;

« 4° Détermine les perspectives et les objectifs de développement ou de transformation de l’offre ;

« 5° Précise le cadre de la coopération et de la coordination entre les établissements et services qu’il couvre et avec ceux mentionnés à l’article L. 312-1 ;

« 6° Définit les critères d’évaluation des actions mises en œuvre dans son cadre.

« Un plan régional d’accueil, d’hébergement et d’insertion des personnes sans domicile est élaboré pour l’Île-de-France par

le représentant de l'État dans la région, dans les conditions prévues au premier alinéa. Il a pour objet d'assurer la cohérence entre les plans départementaux et la coordination de leur application, afin de permettre notamment la mise en œuvre effective du dispositif régional de veille sociale et de gestion des places d'hébergement.

« 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 à fiscalité propre 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 les communes visées à la phrase précédente et 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° du I de l'article L. 312-1 ;

« 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'État 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. – Ne sont pas soumises au prélèvement prévu au VII :

« 1° 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 ;

« 2° Les communes membres d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat lorsque la somme des places d'hébergement situées sur le territoire de l'établissement public est égale ou supérieure à la somme des capacités à atteindre, prévues au II, de ces communes ;

« 3° Les communes qui ne sont pas membres d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat, lorsqu'elles appartiennent à une même agglomération au sens du recensement général de la population et décident, par convention et en cohérence avec le plan d'accueil, d'hébergement et d'insertion des personnes sans domicile, de se regrouper lorsque la somme des places d'hébergement situées sur leur territoire est égale ou supérieure à la somme des capacités à atteindre prévues au II de ces communes.

« V. – *Supprimé*.....

« VI. – Le représentant de l'État 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 représentant de l'État dans le département notifie, avant le 31 décembre, le nombre de places d'hébergement retenues pour l'application du II.

« VII. – 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.

« Ce prélèvement est égal à deux fois le 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 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 €.

« 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.

« Une fraction du prélèvement, dans la limite de 15 %, peut être affectée à des associations pour le financement des services mobiles d'aide aux sans-abris.

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

I bis. – Non modifié.....

II. – L'article 2 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Ce plan départemental inclut le plan d'accueil, d'hébergement et d'insertion des personnes sans domicile prévu

par l'article L. 312-5-3 du code de l'action sociale et des familles. »

II *bis.* – *Non modifié*.....

II *ter (nouveau).* – Au quatorzième alinéa de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 précitée, les mots : « , et notamment dans ceux mentionnés au 8° du I de l'article L. 312-1 du même code » sont supprimés.

III et IV. – *Non modifiés*.....

V. – L'article L. 633-1 du code de la construction et de l'habitation est complété par trois alinéas ainsi rédigés :

« Il accueille notamment des personnes âgées, des personnes handicapées, des jeunes travailleurs, des étudiants, des travailleurs migrants ou des personnes défavorisées.

« 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. La “ résidence accueil ” est une pension de famille dédiée aux personnes ayant un handicap psychique. »

VI (*nouveau*). – L'article L. 443-15-6 du même code est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa, après le mot : « appartenant », sont insérés les mots : « depuis plus de dix ans » ;

2° Après le premier alinéa, sont insérés huit alinéas ainsi rédigés :

« Les logements-foyers construits ou acquis et améliorés avec le concours financier de l'État ou qui ont ouvert droit à l'aide personnalisée au logement en vertu d'une convention

prévue à l'article L. 351-2 demeurent soumis, lorsqu'ils font l'objet d'une mutation, à des règles d'attribution sous conditions de ressources et des règles de fixation de redevance par l'autorité administrative dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État, pendant une période d'au moins dix ans à compter de ladite mutation.

« Tout acte transférant la propriété ou la jouissance de ces logements ou constatant ledit transfert doit, à peine de nullité de plein droit, reproduire les dispositions du présent article. L'action en nullité peut être intentée par tout intéressé ou par l'autorité administrative dans un délai de cinq ans à compter de la publication de l'acte au fichier immobilier ou de l'inscription au livre foncier.

« À la demande de tout intéressé ou de l'autorité administrative, le juge annule tout contrat conclu en violation des dispositions du présent article et ordonne, le cas échéant, la réaffectation des lieux à un usage de logement-foyer.

« En cas de cession conclue en application du premier alinéa, la fraction correspondante des emprunts éventuellement contractés pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration du logement-foyer vendu devient immédiatement exigible.

« Toutefois, l'organisme d'habitations à loyer modéré peut continuer à rembourser selon l'échéancier initialement prévu les prêts comportant une aide de l'État sous réserve que leur remboursement demeure garanti dans les conditions qui avaient permis l'obtention du prêt.

« Toutefois, les emprunts peuvent être transférés aux personnes morales bénéficiaires des ventes mentionnées au premier alinéa, avec maintien des garanties y afférentes consenties par des collectivités territoriales, par leurs groupements ou par des chambres de commerce et d'industrie, sauf opposition des créanciers ou des garants dans les trois mois qui suivent la notification du projet de transfert du prêt lié à la vente.

« En cas de vente d'un logement-foyer ayant fait l'objet de travaux d'amélioration financés avec l'aide de l'État depuis moins de cinq ans, l'organisme vendeur est tenu de rembourser cette aide.

« Le surplus des sommes perçues est affecté en priorité au financement de programmes nouveaux de construction, à des travaux destinés à améliorer de façon substantielle un ensemble déterminé d'habitations ou à des acquisitions de logements ou de logements-foyers en vue d'un usage locatif. »

VII (*nouveau*). – À la dernière phrase du deuxième alinéa de l'article L. 631-11 du même code, après le mot : « code », sont insérés les mots : « qui ne nécessitent aucun accompagnement social ou médico-social sur site ».

VIII (*nouveau*). – L'article L. 632-1 du même code est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« À peine d'irrecevabilité de la demande, l'assignation par l'exploitant d'un établissement recevant du public aux fins d'hébergement, aux fins de constat de résiliation ou de prononcé de la résiliation du bail d'une personne dont le logement loué meublé constitue la résidence principale est notifiée, à la diligence de l'huissier de justice, au représentant de l'État dans le département, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au moins un mois avant l'audience, afin qu'il informe les services compétents, notamment les organismes chargés du service des aides au logement et le fonds de solidarité pour le logement. »

IX (*nouveau*). – Au début de l'article L. 632-3 du même code, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Les dispositions du présent chapitre sont d'ordre public. »

Article 23 bis

.....Conforme.....

Article 23 *ter*

L'article L. 345-2 du code de l'action sociale et des familles est ainsi rédigé :

« *Art. L. 345-2.* – Dans chaque département est mis en place, sous l'autorité du représentant de l'État, un dispositif de veille sociale chargé d'aller à la rencontre des personnes sans abri ou en détresse, de les accueillir, de procéder à une première évaluation de leur situation médicale, psychique et sociale et de les orienter vers les structures ou services qu'appelle leur état.

« Ce dispositif fonctionne sans interruption et peut être saisi par toute personne, organisme ou collectivité.

« Les organismes proposant des places d'hébergement d'urgence, de stabilisation et d'insertion informent en temps réel le représentant de l'État dans le département de leurs places vacantes. Le suivi en temps réel et l'attribution des places d'hébergement disponibles sont effectués dans des conditions définies par convention entre le représentant de l'État et les organismes précités. »

Article 23 *quater*

Après l'article L. 345-2 du code de l'action sociale et des familles, il est inséré un article L. 345-2-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 345-2-1.* – En Île-de-France, un dispositif unique de veille sociale est mis en place à la demande et sous l'autorité du représentant de l'État dans la région. »

Article 23 *quinquies* A (*nouveau*)

I. – Après l'article L. 345-2 du code de l'action sociale et des familles, sont insérés deux articles L. 345-2-2 et L. 345-2-3 ainsi rédigés :

« *Art. L. 345-2-2.* – Toute personne sans abri en situation de détresse médicale, psychique et sociale a accès, à tout moment, à

un dispositif d'hébergement d'urgence lui donnant la possibilité d'accéder à l'ensemble des droits fondamentaux reconnus à tout être humain mentionnés à l'article L. 115-1.

« Cet hébergement d'urgence doit lui permettre, dans des conditions d'accueil conformes à la dignité de la personne humaine, de bénéficier de prestations assurant le gîte, le couvert et l'hygiène, une première évaluation médicale, psychique et sociale, réalisée au sein de la structure d'hébergement ou, par convention, par des professionnels ou des organismes extérieurs et d'être orientée vers tout professionnel ou toute structure susceptibles de lui apporter l'aide justifiée par son état, notamment un centre d'hébergement et de réinsertion sociale, un hébergement de stabilisation, une pension de famille, un logement-foyer, un établissement pour personnes âgées dépendantes, un lit halte soins santé ou un service hospitalier.

« *Art. L. 345-2-3.* – Toute personne accueillie dans une structure d'hébergement d'urgence doit pouvoir y bénéficier d'un accompagnement personnalisé et y demeurer, dès lors qu'elle le souhaite, jusqu'à ce qu'une orientation lui soit proposée. Cette orientation est effectuée vers une structure d'hébergement stable ou de soins, ou vers un logement, adaptés à sa situation. »

II. – L'article 4 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 est abrogé.

Article 23 *quinquies*

.....Conforme.....

Article 24

L'article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° A Les deux premiers alinéas du I sont ainsi rédigés :

« Dans chaque département, une ou plusieurs commissions de médiation sont créées auprès du représentant de l'État dans le département. Chaque commission est présidée par une personnalité qualifiée désignée par le représentant de l'État dans le département.

« Dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État, les commissions sont composées à parts égales : » ;

1° Le II est ainsi modifié :

aa) (nouveau) À la première phrase du deuxième alinéa, après le mot : « transition », sont insérés les mots : « , un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale » ;

ab) (nouveau) Au troisième alinéa, après le mot : « assisté », sont insérés les mots : « par les services sociaux ou » ;

ac) (nouveau) Au quatrième alinéa, après le mot : « demande », sont insérés les mots : « ou ayant eu à connaître de la situation locative antérieure du demandeur » ;

ad) (nouveau) Le même alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Elle reçoit également des services sociaux qui sont en contact avec le demandeur et des instances du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées ayant eu à connaître de sa situation toutes informations utiles sur ses besoins et ses capacités et sur les obstacles à son accès à un logement décent et indépendant ou à son maintien dans un tel logement. » ;

ae) (nouveau) La deuxième phrase du cinquième alinéa est complétée par les mots : « , ainsi que, le cas échéant, les mesures de diagnostic ou d'accompagnement social nécessaires » ;

a) Après la première occurrence du mot : « département », la fin du septième alinéa est ainsi rédigée : « définit le périmètre au sein duquel ces logements doivent être situés et qui, en Île-de-France, peut porter sur des territoires situés dans d'autres départements de la région après consultation du représentant de l'État territorialement compétent. Il fixe le délai dans lequel le

demandeur doit être logé. Le représentant de l'État dans le département désigne chaque demandeur à un organisme bailleur disposant de logements correspondant à la demande. En Île-de-France, il peut aussi demander au représentant de l'État d'un autre département de procéder à une telle désignation. En cas de désaccord, la désignation est faite par le représentant de l'État au niveau régional. Cette attribution s'impute sur les droits à réservation du représentant de l'État dans le département dans lequel le logement est situé ou, lorsque le demandeur est salarié ou demandeur d'emploi, sur les droits à réservation d'un organisme collecteur associé de l'Union d'économie sociale du logement mentionnée à l'article L. 313-17. » ;

b) Le huitième alinéa est complété par deux phrases ainsi rédigées :

« En Île-de-France, il peut également demander au représentant de l'État dans un autre département de la région de faire une telle proposition. Si la demande n'aboutit pas, la proposition est faite par le représentant de l'État au niveau régional. » ;

c) À la fin du neuvième alinéa, les mots : « présents dans le département » sont remplacés par les mots : « intervenant sur le périmètre défini au septième alinéa du présent article et, le cas échéant, susceptibles d'effectuer le diagnostic ou l'accompagnement social préconisé par la commission de médiation » ;

d et e) *Supprimés*..... ;

f) Le dixième alinéa est remplacé par deux alinéas ainsi rédigés :

« En cas de refus de l'organisme de loger le demandeur, le représentant de l'État dans le département qui l'a désigné procède à l'attribution d'un logement correspondant aux besoins et aux capacités du demandeur sur ses droits de réservation.

« En Île-de-France, il peut également demander au représentant de l'État dans un autre département de la région de procéder à l'attribution d'un tel logement sur ses droits de réservation. Si la demande n'aboutit pas, l'attribution est faite par

le représentant de l'État au niveau régional. Elle est imputée sur les droits de réservation du représentant de l'État dans le département où le logement est situé. » ;

g) (nouveau) Après la première phrase de l'avant-dernier alinéa, sont insérées deux phrases ainsi rédigées :

« En Île-de-France, il peut aussi demander au représentant de l'État d'un autre département de procéder à une telle demande. En cas de désaccord, la demande est faite par le représentant de l'État au niveau régional. » ;

2° Le III est ainsi modifié :

aa) (nouveau) La dernière phrase du premier alinéa est complétée par les mots : « et précise, le cas échéant, les mesures de diagnostic ou d'accompagnement social nécessaires » ;

a) Le deuxième alinéa est complété par deux phrases ainsi rédigées :

« En Île-de-France, il peut aussi demander au représentant de l'État d'un autre département d'effectuer une telle proposition. En cas de désaccord, la proposition est faite par le représentant de l'État au niveau régional. » ;

b) Le dernier alinéa est complété par les mots : « dans lequel l'hébergement, le logement de transition, le logement-foyer ou la résidence hôtelière à vocation sociale est situé et, le cas échéant, susceptibles d'effectuer le diagnostic ou l'accompagnement social préconisé par la commission de médiation » ;

2° *bis (nouveau)* Après le III, il est inséré un III *bis* ainsi rédigé :

« III *bis*. – Les propositions faites en application des II et III aux demandeurs reconnus prioritaires par les commissions de médiation ne doivent pas être manifestement inadaptées à leur situation particulière. » ;

2° *ter (nouveau)* Après le III, il est inséré un III *ter* ainsi rédigé :

« III *ter.* – Un demandeur ne peut saisir qu'une commission de médiation en application du présent article. » ;

3° Le V est ainsi modifié :

a) À la première phrase, les mots : « avis rendus » sont remplacés par les mots : « décisions prises » ;

b) À la fin de la seconde phrase, le mot : « demandes » est remplacé par le mot : « décisions » ;

4° (*nouveau*) Il est ajouté un VI ainsi rédigé :

« VI. – Les membres de la commission de médiation et les personnes chargées de l'instruction des recours amiables prévus au deuxième alinéa de l'article L. 300-1 sont soumis au secret professionnel dans les conditions prévues à l'article 226-13 du code pénal.

« Par dérogation aux dispositions de l'article 226-13 du même code, les professionnels de l'action sociale définie à l'article L. 116-1 du code de l'action sociale et des familles fournissent aux services chargés de l'instruction des recours amiables mentionnés ci-dessus les informations confidentielles dont ils disposent et qui sont strictement nécessaires à l'évaluation de la situation du requérant au regard des difficultés particulières mentionnées au II de l'article L. 301-1 du présent code et à la détermination des caractéristiques du logement répondant à ses besoins et à ses capacités. »

Article 24 bis

L'article L. 441-2-3-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° A (*nouveau*) Au deuxième alinéa du I, après le mot : « assisté », sont insérés les mots : « par les services sociaux, » ;

1° Avant le dernier alinéa du I, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Le montant de cette astreinte est déterminé en fonction du loyer moyen du type de logement considéré comme adapté aux besoins du demandeur par la commission de médiation. » ;

2° Avant le dernier alinéa du II, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Le montant de cette astreinte est déterminé en fonction du coût moyen du type d'hébergement considéré comme adapté aux besoins du demandeur par la commission de médiation. »

Article 24 *ter*

L'article L. 441-2-3-2 du code de la construction et de l'habitation est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« Ces informations portent notamment sur les dispositifs d'aide à l'accès ou au maintien dans le logement et sur les modalités du recours devant la commission de médiation.

« Les départements, les communes et les établissements de coopération intercommunale participent à cette action au titre de leurs compétences respectives dans des conditions fixées par une convention passée avec l'État. »

Article 24 *quater*

Après le septième alinéa de l'article 3 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, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Le contrat de location précise la surface habitable de la chose louée. Le locataire ne peut se prévaloir que de l'absence de toute mention de cette surface ou d'une différence de plus d'un vingtième entre la surface exprimée dans le contrat de location et la surface réelle. »

Article 24 quinquies A (nouveau)

Le premier alinéa de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Le fait pour l'un des membres du ménage candidat à l'attribution d'un logement social d'être propriétaire d'un logement adapté à ses besoins et capacités peut constituer un motif de refus pour l'obtention de celui-ci. »

Article 24 quinquies B (nouveau)

L'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Après le premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque le demandeur de logement est l'un des conjoints d'un couple en instance de divorce, cette situation étant attestée par une ordonnance de non-conciliation, ou lorsque ce demandeur est dans une situation d'urgence attestée par une décision du juge prise en application de l'article 257 du code civil ou par le prononcé de mesures urgentes ordonnées par le juge des affaires familiales en application du troisième alinéa de l'article 220-1 du même code, ou lorsque ce demandeur est une personne qui était liée par un pacte civil de solidarité dont elle a déclaré la rupture au greffe du tribunal d'instance, les seules ressources à prendre en compte sont celles du requérant au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la signature du nouveau contrat. Cette disposition est également applicable aux personnes mariées, liées par un pacte civil de solidarité ou vivant maritalement lorsque l'une d'elles est victime de violences au sein du couple attestées par le récépissé du dépôt d'une plainte par la victime. » ;

2° Au début du deuxième alinéa, les mots : « Ce décret » sont remplacés par les mots : « Le décret mentionné au premier alinéa ».

Article 24 quinquies C (nouveau)

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

« *e*) De personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires, sans que la circonstance que le conjoint ou le partenaire lié par un pacte civil de solidarité bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple puisse y faire obstacle. Cette situation est attestée par une décision du juge prise en application de l'article 257 du code civil ou par le prononcé de mesures urgentes ordonnées par le juge des affaires familiales en application du troisième alinéa de l'article 220-1 du même code. »

Article 24 quinquies

.....Conforme.....

Article 24 sexies (nouveau)

L'article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation est complété par un VI ainsi rédigé :

« VI. – Lorsque la commission de médiation est saisie, dans les conditions prévues au II, d'un recours au motif du caractère impropre à l'habitation, insalubre, dangereux ou ne répondant pas aux caractéristiques de la décence des locaux occupés par le requérant, elle statue au vu d'un rapport des services mentionnés à l'article L. 1331-26 du code de la santé publique ou des opérateurs mandatés pour constater l'état des lieux. Si les locaux concernés sont déjà frappés d'une mesure de police, un rapport présentant l'état d'avancement de l'exécution de la mesure est également produit.

« Lorsque le rapport conclut au caractère impropre à l'habitation, insalubre, dangereux ou ne répondant pas aux caractéristiques de la décence des locaux occupés par le requérant, les autorités publiques compétentes instruisent sans

délai, indépendamment de la décision de la commission de médiation, les procédures prévues par la réglementation en vigueur, notamment aux articles L. 1331-22 à L. 1331-31 du code de la santé publique et aux articles L. 123-3, L. 129-1 à L. 129-7 et L. 511-1 à L. 511-6 du présent code. L'engagement de ces procédures ne fait pas obstacle à l'examen du recours par la commission de médiation.

« Les locaux ou logements dont le caractère impropre à l'habitation, insalubre, dangereux ou ne répondant pas aux caractéristiques de la décence a été retenu par la commission de médiation pour statuer sur le caractère prioritaire et sur l'urgence du relogement de leurs occupants sont signalés aux organismes chargés du service des aides personnelles au logement et au gestionnaire du fond de solidarité pour le logement. Ils sont également signalés au comité responsable du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées aux fins d'inscription à l'observatoire nominatif prévu au g de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement. »

Article 24 septies (nouveau)

I. – Après l'article L. 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 521-3-3 ainsi rédigé :

« *Art. L. 521-3-3.* – Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants, en application du II de l'article L. 521-3-2, le représentant de l'État dans le département peut user des prérogatives qu'il tient des septième à dernier alinéas du II de l'article L. 441-2-3.

« Les attributions de logements, en application de l'alinéa précédent, sont prononcées en tenant compte des engagements de l'accord intercommunal ou départemental prévu respectivement aux articles L. 441-1-1 et L. 441-1-2.

« Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants, en application du I ou le cas échéant des III ou V de l'article L. 521-3-2, le maire peut désigner ces personnes à un

organisme bailleur aux fins qu'il les loge et, en cas de refus du bailleur, procéder à l'attribution d'un logement. Les attributions s'imputent sur les droits à réservation dont il peut disposer sur le territoire de la commune.

« Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants en application du III de l'article L. 521-3-2, le président de l'établissement public de coopération intercommunale concerné peut procéder comme il est dit à l'alinéa précédent. Les attributions s'imputent sur les droits à réservation dont il peut disposer sur le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale.

« Le représentant de l'État dans le département ou le maire sont réputés avoir satisfait à l'obligation de relogement s'ils ont proposé aux personnes concernées, qui, faute d'offre de relogement, occupent des locaux au-delà de la date de prise d'effet de l'interdiction définitive d'habiter, un accueil dans une structure d'hébergement, un établissement ou un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale, à titre temporaire dans l'attente d'un relogement définitif. »

II. – Après l'article L. 441-2-3-3 du même code, il est inséré un article L. 441-2-3-4 ainsi rédigé :

« *Art. L. 441-2-3-4.* – Lorsque, du fait de la défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le relogement des occupants de locaux ou logements insalubres ou dangereux, frappés, à ce titre, d'un arrêté de police administrative, doit être assuré par le représentant de l'État dans le département ou par le maire en application de l'article L. 521-3-2, il est fait application de l'article L. 521-3-3. »

Article 25

.....Conforme.....

Article 25 bis

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 » ;

3° (*nouveau*) Au cinquième alinéa de l'article L. 1334-2, après le mot : « précédent », sont insérés les mots : « ou, sous réserve de validation par l'autorité sanitaire, le constat de risque d'exposition au plomb mentionné à l'article L. 1334-5 ».

Articles 25 ter à 25 quinquies

.....Conformes.....

Article 25 sexies (*nouveau*)

I. – L'article 2384-1 du code civil est ainsi modifié :

1° Au 1°, les références : « L. 129-2 ou L. 511-2 » sont remplacées par les références : « L. 129-2, L. 129-3, L. 511-2 ou L. 511-3 » ;

2° Au même 1°, après les mots : « effectuée en application », sont insérés les mots : « de l'article L. 1331-26-1 ou » ;

3° Le début du dernier alinéa est ainsi rédigé :

« Pour les créances nées de l'application de l'article L. 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation, du I de l'article L. 511-2 du même code ou du I de l'article L. 1331-28 du code de la santé publique lorsque la démolition du bâtiment déclaré insalubre ou menaçant ruine a été ordonnée, le privilège... (*le reste sans changement*). » ;

4° Il est ajouté par un alinéa ainsi rédigé :

« Pour les autres créances, le privilège est conservé à concurrence du montant évalué ou de celui du titre de recouvrement, s'il lui est inférieur. »

II. – L'article 2384-2 du même code est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa est complété par les mots : « , à concurrence de sa valeur » ;

2° Au second alinéa, après le mot : « cas, », sont insérés les mots : « pour les créances nées de l'application de l'article L. 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation, du I de l'article L. 511-2 du même code ou du I de l'article L. 1331-28 du code de la santé publique lorsque la démolition du bâtiment déclaré insalubre ou menaçant ruine a été ordonnée, ».

III. – Les I et II s'appliquent à compter de l'entrée en vigueur de l'ordonnance n° 2007-42 du 11 janvier 2007 relative au recouvrement des créances de l'État et des communes résultant de mesures de lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux.

Article 25 septies (nouveau)

I. – L'article L. 123-3 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Le début de la première phrase du premier alinéa est ainsi rédigé :

« I. – Dans le cas où un établissement recevant du public est à usage total ou partiel d'hébergement et que le maire a prescrit, par arrêté, à l'exploitant et au propriétaire les mesures nécessaires pour faire cesser la situation d'insécurité constatée par la commission de sécurité et, le cas échéant, pour réaliser des aménagements et travaux dans un délai fixé, le maire peut ... *(le reste sans changement)*. » ;

2° Sont ajoutés un alinéa et les II à VII ainsi rédigés :

« Les pouvoirs dévolus au maire par le présent article sont exercés à Paris par le préfet de police.

« II. – Est puni d'un emprisonnement d'un an et d'une amende de 50 000 € le refus délibéré et sans motif légitime, constaté après mise en demeure, d'exécuter les travaux prescrits en application du I.

« III. – Est puni d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 75 000 € le fait de louer des chambres ou locaux dans des conditions qui conduisent manifestement à leur suroccupation.

« IV. – Est puni d'un emprisonnement de trois ans et d'une amende de 100 000 € :

« – le fait de dégrader, détériorer, détruire des locaux ou de les rendre impropres à l'hébergement de quelque façon que ce soit, dans le but d'en faire partir les occupants, lorsque ces locaux sont visés par un arrêté fondé sur le I ;

« – le fait, de mauvaise foi, de ne pas respecter une interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux prononcée en application du troisième alinéa du I.

« V. – Les personnes physiques encourent également les peines complémentaires suivantes :

« 1° La confiscation du fonds de commerce ou de l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction ;

« 2° L'interdiction pour une durée de cinq ans au plus d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales.

« VI. – Les personnes morales encourent, outre l'amende prévue à l'article 131-38 du code pénal, les peines complémentaires prévues aux 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39

du même code. La confiscation mentionnée au 8° du même article porte sur le fonds de commerce ou l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction.

« VII. – Lorsque les poursuites sont effectuées à l'encontre d'exploitants de fonds de commerce aux fins d'hébergement, il est fait application de l'article L. 651-10 du présent code. »

II. – Le I de l'article L. 651-10 du même code est ainsi modifié :

1° Le mot et la référence : « et L. 521-4 » sont remplacés par les références : « , L. 521-4 et L. 123-3 » ;

2° Au I, après les mots : « dignité humaine », sont insérés les mots : « , à la sécurité des personnes ».

Article 25 octies (nouveau)

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

1° Après le deuxième alinéa de l'article L. 129-4, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque la commune s'est substituée à certains copropriétaires défaillants, le montant de la créance due par ceux-ci est majoré de celui des intérêts moratoires calculés au taux d'intérêt légal, à compter de la date de notification par le maire de la décision de substitution aux copropriétaires défaillants. » ;

2° L'article L. 511-4 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque la commune s'est substituée à certains copropriétaires défaillants, le montant de la créance due par ceux-ci est majoré de celui des intérêts moratoires calculés au taux d'intérêt légal, à compter de la date de notification par le maire de la décision de substitution aux copropriétaires défaillants. »

II. – Après le premier alinéa du II de l'article L. 1331-30 du code de la santé publique, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsqu'une personne publique s'est substituée à certains copropriétaires défailants, le montant de la créance due par ceux-ci est majoré de celui des intérêts moratoires calculés au taux d'intérêt légal, à compter de la date de notification par l'autorité administrative de la décision de substitution aux copropriétaires défailants. »

Article 25 *nonies* (nouveau)

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

1° À la fin du premier alinéa du I de l'article L. 511-2, le mot : « mitoyens » est remplacé par le mot : « contigus » ;

2° Au troisième alinéa du IV de l'article L. 511-2, après les mots : « de la défaillance de certains copropriétaires », sont insérés les mots : « , sur décision motivée du maire » ;

3° À la première phrase du dernier alinéa de l'article L. 129-2, après les mots : « certains copropriétaires », sont insérés les mots : « , sur décision motivée du maire » ;

4° Le premier alinéa de l'article L. 129-3 est complété par les mots : « et de proposer des mesures de nature à mettre fin à l'imminence du danger s'il la constate » ;

5° À l'article L. 129-6, la référence : « au 1° de l'article L. 2215-1 » est remplacée par la référence : « à l'article L. 2122-34 ».

Article 25 *decies* (nouveau)

Après l'article L. 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 521-3-4 ainsi rédigé :

« *Art. L. 521-3-4.* – Dans les cas prévus à l'article L. 521-1 et aux fins de faciliter l'hébergement des occupants par les propriétaires ou exploitants qui y sont tenus ou, en cas de défaillance de ceux-ci, par les autorités publiques compétentes, tout bailleur ou toute structure d'hébergement, nonobstant toute stipulation contraire, peut conclure avec toute personne, publique ou privée, la convention nécessaire à la mise à disposition de locaux ou logements, à titre d'occupation précaire.

« La durée de cette convention d'occupation précaire est limitée et prend fin au plus tard au terme du mois suivant celui de la notification de l'arrêté de mainlevée de la mesure de police qui a justifié l'hébergement ou du constat par l'autorité compétente de la réalisation des mesures prescrites.

« Les occupants ayant bénéficié de l'hébergement dans les conditions ci-dessus ne peuvent se prévaloir d'aucun droit au maintien dans les lieux ou à la reconduction de la convention.

« En cas de refus de l'occupant hébergé de quitter les lieux à l'échéance de la convention d'occupation précaire et faute pour la personne débitrice de l'obligation d'hébergement d'avoir engagé une action aux fins d'expulsion, le préfet ou le maire, selon le cas, peut exercer cette action aux frais du propriétaire ou de l'exploitant tenu à l'obligation d'hébergement. »

Article 25 *undecies* (nouveau)

I. – Le code de la santé publique est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa de l'article L. 1331-22 est complété par trois phrases ainsi rédigées :

« Il peut prescrire, le cas échéant, toutes mesures nécessaires pour empêcher l'accès ou l'usage des locaux aux fins d'habitation, au fur et à mesure de leur évacuation. Les mêmes mesures peuvent être décidées à tout moment par le maire au nom de l'État. Ces mesures peuvent faire l'objet d'une exécution d'office. » ;

2° Le premier alinéa de l'article L. 1331-26-1 est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Il peut prononcer une interdiction temporaire d'habiter. » ;

3° Le début du deuxième alinéa de l'article L. 1331-26-1 est ainsi rédigé :

« Dans ce cas, ou si l'exécution... (*le reste sans changement*). » ;

4° Au premier alinéa du I de l'article L. 1331-30, après les mots : « articles », est insérée la référence : « L. 1331-22, ».

II. – La première phrase du deuxième alinéa du I de l'article L. 521-2 du code de la construction et de l'habitation est complétée par les mots : « , à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de la mesure de police ».

Article 25 duodecies (nouveau)

I. – La dernière phrase du treizième 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 est remplacée par deux phrases ainsi rédigées :

« Les autorités publiques compétentes et les organismes payeurs des aides personnelles au logement transmettent au comité les mesures de police arrêtées et les constats de non-décence effectués ainsi que l'identification des logements, installations et locaux repérés comme indignes et non décents. Aux fins de mise en œuvre de la politique de lutte contre l'habitat indigne, les comités transmettent au ministre chargé du logement les données statistiques agrégées relatives au stock de locaux, installations ou logements figurant dans l'observatoire ainsi que le nombre de situations traitées au cours de l'année. »

II. – Après l'article L. 124 A du livre des procédures fiscales, il est inséré un article L. 124 B ainsi rédigé :

« *Art L. 124 B.* – Les fournisseurs de données et les gestionnaires des observatoires nominatifs prévus par l'article 4

de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement peuvent recevoir des services fiscaux, sur leur demande, communication des renseignements qu'ils détiennent et qui sont nécessaires au recensement et au suivi du traitement des logements, locaux ou installations indignes et non décents. »

Article 26

I à III. – *Non modifiés*.....

IV. – Le chapitre IV du titre IV du livre IV du même code est ainsi modifié :

1° Son intitulé est ainsi rédigé : « Prise à bail et en gestion de logements par les organismes d'habitations à loyer modéré » ;

2° 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 ;

3° Après le mot : « satisfaire », la fin du premier alinéa de l'article L. 444-3 est ainsi rédigée : « 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. » ;

4° Le premier alinéa de l'article L. 444-5 est ainsi modifié :

a) À 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) À 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 ajouté une section 2 ainsi rédigée :

« Section 2

« Dispositions applicables à la sous-location des logements conventionnés en application des articles 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 aux personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1 ou aux personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition, sous réserve des dispositions des articles L. 444-8 et L. 444-9.

« 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 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. Le bailleur doit proposer, trois mois avant le terme définitif du contrat, une solution de logement correspondant aux besoins et aux possibilités des occupants.

« 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, dans ce cas, le congé 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 ou le refus d'une offre de relogement définitif correspondant à leurs besoins et à leurs possibilités. »

Article 27

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

1° À 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. » ;

3° (*nouveau*) Après l'article L. 321-10, il est inséré un article L. 321-10-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 321-10-1.* – 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 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 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. » ;

4° (*nouveau*) Après l'article L. 321-11, il est inséré un article L. 321-11-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 321-11-1* – Par dérogation au VI de l'article 40 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, lorsque le terme du contrat de location est postérieur à la date d'expiration de la convention visée au II de l'article L. 321-1 du présent code, le bailleur peut, dans les conditions prévues au c de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, notifier ou signifier au

locataire une offre de renouvellement du contrat de location dont le loyer dépasse le montant du loyer plafond inscrit dans la convention en cours.

« Cette offre doit être notifiée, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifiée par acte d'huissier au locataire, au moins six mois avant le terme du contrat. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier. »

Article 27 bis (nouveau)

L'article L. 442-8-3 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque des logements appartenant aux organismes définis à l'article L. 411-2 sont loués à une personne morale aux fins d'être sous-loués à titre transitoire aux personnes visées au II de l'article L. 301-1, un examen périodique contradictoire de la situation des sous-locataires est effectué dans des conditions définies par voie réglementaire. Cet examen a pour objet d'évaluer la capacité des sous-locataires à assumer les obligations résultant d'un transfert du bail à leur nom. »

Article 27 ter (nouveau)

Au deuxième alinéa de l'article L. 442-9 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « ou à une société d'économie mixte de construction et de gestion de logements locatifs sociaux » sont remplacés par les mots : « , à une société d'économie mixte de construction et de gestion de logements locatifs sociaux ou à un organisme bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociales prévu à l'article L. 365-4 et titulaire de la carte professionnelle prévue à l'article 3 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce ».

Article 27 quater (nouveau)

L'article 10 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« À titre dérogatoire, après l'accord exprès des parties, le contrat de location peut être renouvelé avant l'expiration du bail en cours quand le propriétaire a signé avec l'Agence nationale de l'habitat une convention avec travaux mentionnée aux articles L. 321-4 et L. 321-8 du code de la construction et de l'habitation, et sous réserve que les ressources du locataire en place soient conformes aux plafonds prévus par cette convention. L'offre de renouvellement est présentée dans le délai de trois mois après l'accord des parties, et dans les formes prévues à l'article 15 de la présente loi pour le congé. Le montant du loyer fixé par le contrat de location renouvelé doit être alors fixé selon les règles applicables au conventionnement des logements avec l'Agence nationale de l'habitat. »

Article 27 quinquies (nouveau)

Il est institué, à titre expérimental, un dispositif visant à assurer la protection et la préservation de locaux vacants par occupation par des résidents temporaires.

Les opérations conduites à ce titre sont soumises à l'agrément de l'État et font l'objet d'une convention entre le propriétaire et un organisme public ou privé qui s'engage à protéger et préserver les locaux qui sont mis à sa disposition et à les rendre au propriétaire libres de toute occupation à l'échéance ou lors de la survenue d'un évènement définis par la convention.

L'organisme mentionné au deuxième alinéa peut loger des résidents temporaires dans les locaux mis à sa disposition. Les engagements réciproques de l'organisme et de chaque résident figurent dans un contrat de résidence temporaire, dont la forme et les stipulations sont définies et encadrées par décret.

Le contrat de résidence temporaire est conclu ou renouvelé pour une durée minimale fixée par décret. Il donne lieu au

versement, par le résident à l'organisme qui a reçu la disposition des locaux, d'une redevance dont le montant maximal est fixé par décret. La rupture anticipée du contrat par l'organisme précité est soumise à des règles de préavis, de notification et de motivation définies par décret ; cette rupture ne peut être opérée que pour un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le résident de l'une des obligations lui incombant ou le terme de la convention mentionnée au deuxième alinéa survenu dans les conditions fixées par le même alinéa. L'arrivée à terme du contrat de résidence temporaire ou sa rupture dans les conditions susmentionnées déchoit le résident de tout titre d'occupation, nonobstant toutes dispositions en vigueur, notamment celles du chapitre III du titre I^{er} du livre VI du code de la construction et de l'habitation et 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'agrément de l'État peut être subordonné à des engagements de l'organisme qui a reçu la disposition des locaux quant aux caractéristiques des résidents temporaires.

Les conventions et contrats de résidence temporaire passés en application du présent article ne peuvent porter effet au-delà du 31 décembre 2013. Le présent dispositif expérimental est suivi et évalué par les services de l'État chargés d'agréer les opérations. Un rapport de suivi et d'évaluation est déposé annuellement au Parlement à partir de 2010.

CHAPITRE VI

Dispositions diverses

Article 28

I. – La loi du 1^{er} juin 1924 mettant en vigueur la législation civile française dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle est ainsi modifiée :

1° L'article 36-2 est ainsi modifié :

a) Le premier alinéa est ainsi rédigé :

« Le livre foncier est constitué du registre destiné à la publicité des droits sur les immeubles. » ;

b) Le deuxième alinéa est ainsi rédigé :

« Le livre foncier peut être tenu sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1316-1, 1316-3 et 1316-4 du code civil. » ;

c) Le dernier alinéa est ainsi rédigé :

« Le service du livre foncier est assuré par le tribunal d'instance et, dans le cadre de ses missions prévues par la loi n° 2002-306 du 4 mars 2002 portant réforme de la loi du 1^{er} juin 1924 mettant en vigueur la législation civile française dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle, dans ses dispositions relatives à la publicité foncière, par l'établissement public de l'État créé à l'article 2 de la même loi. » ;

d) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Les données du livre foncier permettent l'identification des immeubles ainsi que des droits de propriété, servitudes, charges et sûretés portant sur ces immeubles, et l'identification des personnes titulaires de droits inscrits. » ;

2° Après l'article 36-2, sont insérés trois articles 36-3, 36-4 et 36-5 ainsi rédigés :

« *Art. 36-3.* – Les annexes au livre foncier sont constituées des actes et documents produits à l'appui d'une requête en inscription, ainsi que des décisions rendues à sa suite.

« Elles peuvent être conservées sur support électronique dans les conditions définies par les articles 1316-1, 1316-3 et 1316-4 du code civil.

« Elles ne sont pas soumises à publicité légale. Elles peuvent toutefois être consultées dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État par les catégories de personnes désignées par le même décret.

« Ces personnes peuvent en outre obtenir des copies des annexes qu'elles ont consultées.

« *Art. 36-4.* – Les données du livre foncier informatisé peuvent faire l'objet d'une réutilisation dans les conditions fixées par la loi n° 78-753 du 17 juillet 1978 portant diverses mesures d'amélioration des relations entre l'administration et le public et diverses dispositions d'ordre administratif, social et fiscal.

« *Art. 36-5.* – Toute contestation relative au service du livre foncier ou à ses annexes relève de la compétence du juge judiciaire. » ;

3° L'article 37 est ainsi rédigé :

« *Art. 37.* – I. – La consultation des données du livre foncier et du registre des dépôts sur place ou à distance est libre.

« II. – Toute personne qui consulte ces données peut en obtenir une copie délivrée par le greffe ou l'établissement public. La copie est délivrée par l'établissement public à titre de simple renseignement.

« III. – L'inscription d'un droit sur le registre destiné à la publicité des droits sur les immeubles doit être portée à la connaissance des titulaires de droits concernés avec l'indication de leur droit d'accès et de rectification.

« Toute personne peut obtenir communication des informations concernant ses biens et ses droits et, sous réserve des droits des tiers, exiger la rectification, la modification ou la suppression d'une information inexacte, incomplète ou périmée par requête présentée au juge du livre foncier.

« IV. – Un décret en Conseil d'État, pris après avis de la Commission nationale de l'informatique et des libertés, détermine les conditions d'application du présent article, et notamment la liste des données consultables outre les droits énumérés à l'article 38 ainsi que les modes de consultation et les conditions dans lesquelles s'exerce le libre accès aux données du livre foncier et du registre des dépôts. » ;

4° L'article 38-1 est ainsi rédigé :

« *Art. 38-1.* – Dès le dépôt de la requête en inscription et sous réserve de leur inscription, les droits et restrictions visés à l'article 38 ainsi que la prénotation prévue par l'article 39 sont opposables aux tiers qui ont des droits sur les immeubles et qui les ont fait inscrire régulièrement. » ;

5° L'article 38-3 est abrogé ;

6° Le deuxième alinéa de l'article 40 est ainsi rédigé :

« Les requêtes sont portées sur le registre des dépôts, au fur et à mesure de leur dépôt. »

II et III. – *Non modifiés*.....

Articles 29 à 31

.....Conformes.....

Article 31 bis (nouveau)

Le premier alinéa de l'article L. 211-5 du code de l'urbanisme est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Les honoraires de négociation ne sont pas dus par le titulaire ou le délégataire du droit de préemption en cas de mise en demeure d'acquiescer ou si l'immeuble objet de l'exercice du droit de préemption est situé dans un périmètre d'aménagement ayant fait l'objet d'une délibération de la commune ou d'un établissement public de coopération intercommunale compétent. »

Articles 32 à 34

.....Conformes.....

Article 35

I. – L'article 1642-1 du code civil est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa, après le mot : « construction », sont insérés les mots : « ou des défauts de conformité » ;

2° Au second alinéa, les mots : « le vice » sont supprimés.

II. – Au dernier alinéa de l'article 1648 du même code, après le mot : « vices », sont insérés les mots : « ou des défauts de conformité ».

Article 36

Pour la réalisation de logements locatifs aidés par l'État financés avec le concours des aides publiques mentionnées au 1° de l'article L. 301-2 du code de la construction et de l'habitation, soumis à la loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée, les organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation et les sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux peuvent jusqu'au 31 décembre 2013 conclure, par dérogation aux dispositions des articles 7 et 18 de la même loi, des contrats portant à la fois sur l'établissement des études et l'exécution des travaux.

Article 37

.....Conforme.....

Article 38

I. – Après l'article L. 411-8 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 411-10 ainsi rédigé :

« *Art. L. 411-10.* – Aux fins de l'élaboration et de la mise en œuvre des politiques publiques de l'habitat, le ministère chargé du logement tient un répertoire des logements locatifs sur lesquels les bailleurs sociaux visés au deuxième alinéa sont titulaires d'un droit réel immobilier ou dont ils sont usufruitiers. Ce répertoire est établi à partir des informations transmises chaque année par lesdits bailleurs. Un décret en Conseil d'État fixe les conditions d'application du présent article, notamment la liste des informations transmises par les bailleurs.

« Les bailleurs sociaux retenus pour l'application du présent article sont :

« 1° Les organismes d'habitations à loyer modéré visés à l'article L. 411-2 ;

« 2° Les sociétés d'économie mixte visées à l'article L. 481-1 ;

« 3° L'établissement public de gestion immobilière du Nord-Pas-de-Calais et la société anonyme Sainte Barbe ;

« 4° L'association foncière logement mentionnée à l'article L. 313-34 ou les sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association ;

« 5° Les organismes bénéficiant de l'agrément prévu à l'article L. 365-2.

« Le représentant de l'État dans la région communique chaque année aux représentants de l'État dans le département, aux conseils généraux ayant conclu la convention visée à l'article L. 301-5-2 et aux établissements publics de coopération intercommunale ayant conclu la convention visée à l'article L. 301-5-1 les informations du répertoire relatives à chaque logement situé sur leur territoire. À leur demande, les communes, les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat et les départements obtiennent, auprès du représentant de l'État dans la région, communication des informations du répertoire relatives à chaque logement situé sur leur territoire. Le décret en Conseil d'État visé au premier alinéa fixe les conditions dans lesquelles

des informations extraites du répertoire peuvent être communiquées à des tiers.

« Le défaut de transmission à l'État des informations nécessaires à la tenue du répertoire ou la transmission d'informations manifestement erronées donne lieu, après mise en demeure restée infructueuse, à l'application d'une amende de 100 € par tranche de 100 logements visés au premier alinéa, recouvrée au profit de la Caisse de garantie du logement locatif social mentionnée à l'article L. 452-1.

« La transmission des informations nécessaires à la tenue du répertoire visé au présent article vaut production, pour les personnes morales visées à l'article L. 302-6, de l'inventaire prévu au même article, à l'exception des logements ou lits mentionnés au 4° de l'article L. 302-5.

« La transmission des informations nécessaires à la tenue du répertoire visé au présent article vaut production, pour les bailleurs sociaux visés à l'article L. 2334-17 du code général des collectivités territoriales, de l'inventaire prévu au même article. »

II. – Le présent article s'applique à partir du 1^{er} janvier 2011 pour les bailleurs propriétaires de plus de 1 000 logements locatifs à la date du 1^{er} janvier 2010, et à partir du 1^{er} janvier 2012 pour les autres bailleurs.

Article 39

.....Conforme.....

Article 40 (nouveau)

La dernière phrase du deuxième alinéa de l'article L. 752-23 du code de commerce est complétée par les mots : « par mètres carrés exploités illicitement ».

Article 41 (nouveau)

I. – Le code de la construction et de l’habitation est ainsi modifié :

1° L’intitulé du chapitre IX du titre II du livre I^{er} est ainsi rédigé : « Sécurité des immeubles à usage d’habitation » ;

2° Les articles L. 129-1 à L. 129-7 sont regroupés dans une section 1 intitulée : « Dispositions générales pour la sécurité des occupants d’immeubles collectifs à usage d’habitation » ;

3° Le chapitre IX du titre II du livre I^{er} est complété par une section 2 ainsi rédigée :

« Section 2

« Détecteurs avertisseurs autonomes de fumée

« *Art. L. 129-8.* – L’occupant d’un logement, qu’il soit locataire ou propriétaire, installe dans celui-ci au moins un détecteur avertisseur autonome de fumée. Il veille à l’entretien et au bon fonctionnement de ce dispositif.

« Cette obligation peut incomber au propriétaire non occupant dans des conditions définies par décret en Conseil d’État, notamment pour les locations saisonnières, les foyers, les logements de fonction et les locations meublées.

« L’occupant du logement notifie cette installation à l’assureur avec lequel il a conclu un contrat garantissant les dommages d’incendie.

« *Art. L. 129-9.* – Un décret en Conseil d’État définit les modalités d’application de l’article L. 129-8, notamment les caractéristiques techniques du détecteur avertisseur autonome de fumée et les conditions de son installation, de son entretien et de son fonctionnement. »

II. – Le code des assurances est ainsi modifié :

1° Après l'article L. 122-8, il est inséré un article L. 122-9 ainsi rédigé :

« *Art. L. 122-9.* – L'assureur peut prévoir une minoration de la prime ou de la cotisation prévue par la police d'assurance garantissant les dommages incendie lorsqu'il est établi que l'assuré s'est conformé aux obligations prévues aux articles L. 129-8 et L. 129-9 du code de la construction et de l'habitation. » ;

2° L'article L. 113-11 du code des assurances est complété par un 3° ainsi rédigé :

« 3° Toutes clauses frappant de déchéance l'assuré en cas de non-respect des articles L. 129-8 et L. 129-9 du code de la construction et de l'habitation. »

III. – Les articles L. 129-8 et L. 129-9 du code de la construction et de l'habitation entrent en vigueur dans les conditions prévues par un décret en Conseil d'État et au plus tard au terme d'un délai de cinq ans à compter de la date de publication de la présente loi.

Article 42 (nouveau)

I. – Après l'article L. 281-1 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un titre IX ainsi rédigé :

« TITRE IX

« MESURES DE PROTECTION CONCERNANT CERTAINS VENDEURS DE BIENS IMMOBILIERS

« *Art. L. 290-1.* – Toute promesse de vente ayant pour objet la cession d'un immeuble ou d'un droit réel immobilier, dont la validité est supérieure à dix-huit mois, ou toute prorogation d'une telle promesse portant sa durée totale à plus de dix-huit mois est nulle et de nul effet si elle n'est pas constatée par un acte authentique, lorsqu'elle est consentie par une personne physique.

« *Art. L. 290-2.* – La promesse de vente mentionnée à l'article L. 290-1 prévoit, à peine de nullité, une indemnité d'immobilisation d'un montant minimal de 5 % du prix de vente, faisant l'objet d'un versement ou d'une caution déposés entre les mains du notaire. »

II. – Les articles L. 290-1 et L. 290-2 du code de la construction et de l'habitation sont applicables aux promesses de vente consenties à compter du premier jour du quatrième mois suivant la publication de la présente loi.

Article 43 (nouveau)

Les quatre premiers alinéas de l'article L. 441-2-1 du code de la construction et de l'habitation sont remplacés par sept alinéas ainsi rédigés :

« Dans des conditions définies par décret en Conseil d'État, les demandes d'attribution de logements sociaux sont faites auprès des bailleurs de logements sociaux mentionnés à l'article L. 441-1. Elles peuvent également être faites, lorsqu'ils l'ont décidé, auprès de bénéficiaires des réservations de logements prévues au même article, de services de l'État, de collectivités territoriales ou d'établissements publics de coopération intercommunale. Chaque demande fait l'objet d'un enregistrement régional en Île-de-France et départemental sur le reste du territoire, assorti d'un numéro unique, qui donne lieu à la délivrance d'une attestation.

« Les services et personnes morales mentionnés à l'alinéa précédent enregistrent la demande et communiquent au demandeur une attestation de demande dans le délai maximal d'un mois à compter du dépôt de ladite demande. Le représentant de l'État dans le département fait procéder, après mise en demeure, à l'enregistrement d'office de la demande de tout demandeur qui n'a pas reçu l'attestation dans ce délai par un bailleur susceptible de répondre à la demande.

« L'attestation indique le numéro unique attribué au demandeur. Elle comporte la liste des bailleurs de logements

sociaux disposant d'un patrimoine sur les communes demandées. Elle garantit les droits du demandeur en certifiant le dépôt de la demande et fait courir les délais définis à l'article L. 441-1-4 à partir desquels le demandeur peut saisir la commission de médiation prévue à l'article L. 441-2-3, dont elle indique les modalités et les délais de saisine.

« Un décret en Conseil d'État définit les informations qui doivent être fournies pour la demande de logement social et pour l'attribution du numéro unique. Ces informations permettent notamment de caractériser les demandes au regard des critères de priorité définis par l'article L. 441-1. Le même décret définit la durée de validité des demandes de logements sociaux et les conditions de leur radiation. La radiation est obligatoire lorsqu'un logement social a été attribué au demandeur et, à défaut, ne peut intervenir sans que le demandeur en ait été préalablement avisé.

« Sont également définies par décret en Conseil d'État les conditions dans lesquelles le représentant de l'État dans le département ou, en Île-de-France, le représentant de l'État dans la région, veille à la mise en place, 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, du système d'enregistrement des demandes avec les bailleurs sociaux disposant de logements locatifs sociaux dans le département ou, en Île-de-France, dans la région et avec les autres personnes morales qui enregistrent les demandes de logement social sur le même territoire.

« Les conditions d'accès aux données nominatives du système d'enregistrement des demandes par les services et personnes morales mentionnés au premier alinéa sont définies par décret en Conseil d'État.

« Aucune attribution de logement ne peut être décidée, ni aucune candidature examinée par une commission d'attribution si la demande n'a pas fait l'objet d'un enregistrement et de la délivrance d'un numéro unique. »

Article 44 (nouveau)

À la dernière phrase de l'avant-dernier alinéa de l'article L. 442-3 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « ou la prise en compte du développement durable » sont remplacés par les mots : « , la prise en compte du développement durable ou la récupération des charges relatives au gardien, concierge ou employé d'immeuble ».

Article 45 (nouveau)

I. – Le IV de l'article 120 de la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique territoriale est ainsi modifié :

1° Après le mot : « corps », la fin du troisième alinéa est ainsi rédigée : « et lors de la réintégration de ces fonctionnaires relevant de l'office public de l'habitat qui sont placés dans l'une des situations prévues au 4° de l'article 57 et aux articles 60 *sexies*, 64, 70 et 72 de la présente loi. » ;

2° La première phrase du quatrième alinéa est ainsi rédigée :

« Les fonctionnaires visés au premier alinéa peuvent, dans le délai d'un an à compter de l'établissement de la classification des emplois dans l'office public de l'habitat, demander au directeur général de l'office à être détachés au sein de l'office, pour une période de deux ans renouvelable une fois, dans un emploi rémunéré selon les dispositions applicables aux personnels ne relevant pas du statut de la fonction publique territoriale employés au sein des offices publics de l'habitat. » ;

3° Le cinquième alinéa est ainsi rédigé :

« Les fonctionnaires relevant de l'office public de l'habitat qui sont placés dans l'une des positions prévues par l'article 55 de la présente loi ou qui sont détachés au sein de l'établissement en application de l'alinéa précédent peuvent demander, à tout moment, à être soumis définitivement aux dispositions fixant les conditions d'emploi et de rémunération des personnels ne

relevant pas du statut de la fonction publique territoriale employés au sein des offices publics de l'habitat. Si cette demande est faite dans le délai d'un an à compter de l'établissement de la classification des emplois dans l'office public de l'habitat, le directeur général de l'office est tenu de l'accepter. »

II. – L'ordonnance n° 2007-137 du 1^{er} février 2007 relative aux offices publics de l'habitat est ainsi modifiée :

1° Le I de l'article 8 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Les dispositions de la section 1 du chapitre I^{er} du titre II du livre IV du code de la construction et de l'habitation (partie réglementaire) relatives à la rémunération des directeurs généraux des offices publics d'aménagement et de construction sont applicables, jusqu'à l'entrée en vigueur des dispositions prises en application de l'article L. 421-12 du code de la construction et de l'habitation et au plus tard jusqu'au 1^{er} juillet 2009, aux contrats des directeurs généraux d'offices publics de l'habitat issus de la transformation d'offices publics d'habitations à loyer modéré. » ;

2° Le II de l'article 9 est ainsi rédigé :

« II. – Jusqu'à la mise en place, dans les offices publics de l'habitat, des institutions représentatives du personnel, prévues aux titres I^{er} et II du livre III de la deuxième partie et au titre I^{er} du livre VI de la quatrième partie du code du travail et organisées selon les dispositions mettant en conformité le décret n° 93-852 du 17 juin 1993 portant règlement statutaire des personnels ne relevant pas du statut de la fonction publique territoriale employés par les offices publics d'aménagement et de construction et portant modification du code de la construction et de l'habitation avec les dispositions de l'article 3 de la présente ordonnance, au plus tard dans un délai de six mois à compter de l'entrée en vigueur du décret susvisé mis en conformité, les personnels employés par les offices publics de l'habitat bénéficient des institutions représentatives suivantes :

« 1° Les fonctionnaires et agents non titulaires conservent les organismes consultatifs régis par les dispositions applicables avant l'entrée en vigueur de la présente ordonnance.

« Dans les offices publics de l'habitat issus de la transformation d'offices publics d'aménagement et de construction, les personnels ne relevant pas de la fonction publique territoriale conservent les institutions représentatives régies par les dispositions applicables avant l'entrée en vigueur de la présente ordonnance. Dans les offices publics de l'habitat issus de la transformation d'offices publics d'habitations à loyer modéré, un comité d'entreprise est mis en place pour ces mêmes personnels, dans les conditions prévues par le décret n° 93-852 du 17 juin 1993 précité ;

« 2° Par dérogation aux dispositions du 1°, les représentants du personnel et le directeur général d'un office public de l'habitat peuvent conclure un accord en vue de créer une institution représentative du personnel unique pour l'ensemble des personnels, appelée comité d'entreprise et qui se substitue au comité technique paritaire et, le cas échéant, au comité d'entreprise. » ;

3° L'article 10 est ainsi rédigé :

« *Art. 10.* – Les personnels ne relevant pas de la fonction publique territoriale employés dans les offices publics d'aménagement et de construction transformés en offices publics de l'habitat restent soumis aux dispositions du décret n° 93-852 du 17 juin 1993 précité.

« Les personnels ne relevant pas de la fonction publique territoriale employés dans les offices publics de l'habitat issus de la transformation d'offices publics d'habitations à loyer modéré sont également soumis aux dispositions de ce décret.

« Le même décret est mis en conformité avec les dispositions de l'article 3 de la présente ordonnance au plus tard le 1^{er} octobre 2009. »

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

1° L'article L. 421-12 est ainsi modifié :

a) Après le mot : « fonctionnaire », la fin du troisième alinéa est ainsi rédigée : « relevant de l'office peut être détaché sur l'emploi de directeur général, ainsi que les conditions de sa réintégration, à la fin du détachement, dans un emploi au sein de ce même établissement, par dérogation à l'article 3 de la loi n° 83-634 du 13 juillet 1983 portant droits et obligations des fonctionnaires ainsi qu'à l'article 67 de la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique territoriale. » ;

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

« Jusqu'au 1^{er} juillet 2009, les dispositions de la section 1 du chapitre I^{er} du titre II du livre IV du code de la construction et de l'habitation (partie réglementaire) relatives aux directeurs généraux des offices publics d'aménagement et de construction suppléent le décret prévu à l'alinéa précédent. » ;

2° Après l'article L. 421-24, il est inséré un article L. 421-25 ainsi rédigé :

« *Art. L. 421-25.* – Le droit syndical s'exerce dans les offices publics de l'habitat dans des conditions définies par un décret en Conseil d'État, pris par dérogation aux dispositions de l'article L. 4121-10 du code du travail. Ces dispositions cessent de plein droit d'être en vigueur à la date de signature d'un accord collectif ayant le même objet conclu au niveau national entre les représentants de la fédération nationale des offices publics de l'habitat et les représentants des organisations syndicales. »

Article 46 (nouveau)

I. – L'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est complété par un *f* ainsi rédigé :

« *f*) Lorsque des travaux d'économie d'énergie sont réalisés par le bailleur dans les parties privatives d'un logement ou dans

les parties communes de l'immeuble, une contribution pour le partage des économies de charge peut être demandée au locataire du logement loué, à partir de la date d'achèvement des travaux, sous réserve que ces derniers lui bénéficient directement et qu'ils lui soient justifiés. Elle ne peut toutefois être exigible qu'à la condition qu'un ensemble de travaux ait été réalisé ou que le logement atteigne un niveau minimal de performance énergétique.

« Cette participation, limitée au maximum à quinze ans, est inscrite sur l'avis d'échéance et portée sur la quittance remise au locataire. Son montant, fixe et non révisable, ne peut être supérieur à la moitié du montant de l'économie d'énergie estimée.

« Un décret en Conseil d'État, pris après avis de la commission nationale de concertation, précise les conditions d'application du présent *f*, notamment la liste des travaux éligibles à réaliser et les niveaux minimaux de performance énergétique à atteindre, ainsi que les modalités d'évaluation des économies d'énergie, de calcul du montant de la participation demandée au locataire du logement et de contrôle de ces évaluations après travaux. »

II. – Après l'article L. 442-3 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 442-3-4 ainsi rédigé :

« *Art. L. 442-3-4.* – Lorsque des travaux d'économie d'énergie sont réalisés par le bailleur dans les parties privatives d'un logement ou dans les parties communes de l'immeuble, une contribution pour le partage des économies de charge peut être demandée au locataire du logement loué, à partir de la date d'achèvement des travaux, sous réserve que ces derniers lui bénéficient directement et qu'ils lui soient justifiés. Elle ne peut toutefois être exigible qu'à la condition qu'un ensemble de travaux ait été réalisé ou que le logement atteigne un niveau minimal de performance énergétique.

« Cette participation, limitée au maximum à quinze ans, est inscrite sur l'avis d'échéance et portée sur la quittance remise au locataire. Son montant, fixe et non révisable, ne peut être

supérieur à la moitié du montant de l'économie d'énergie estimée.

« Un décret en Conseil d'État, pris après avis de la commission nationale de concertation, précise les conditions d'application du présent article, notamment la liste des travaux éligibles à réaliser et les niveaux minimaux de performance énergétique à atteindre, ainsi que les modalités d'évaluation des économies d'énergie, de calcul du montant de la participation demandée au locataire du logement et de contrôle de ces évaluations après travaux. »

Article 47 (*nouveau*)

Au troisième alinéa de l'article L. 451-1 du code de la construction et de l'habitation, après l'année : « 1967 », sont insérés les mots : « et pour les associations de gestion », et le mot : « et » est remplacé par les mots : « ainsi que ».

Article 48 (*nouveau*)

Au premier alinéa de l'article 30 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, après le mot : « carré », sont insérés les mots : « applicable chaque année, au 1^{er} juillet, ».

Article 49 (*nouveau*)

I. – L'avant-dernier alinéa de l'article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est ainsi rédigé :

« Le montant de ce dépôt de garantie porte intérêt au bénéfice du locataire. Il ne doit faire l'objet d'aucune révision durant l'exécution du contrat de location, éventuellement renouvelé. »

II. – Un décret en Conseil d'État fixe les conditions d'application du présent article.

Article 50 (nouveau)

L'ordonnance n° 2007-1434 du 5 octobre 2007 portant extension des première, deuxième et cinquième parties du code général des collectivités territoriales aux communes de la Polynésie française, à leurs groupements et à leurs établissements publics est ratifiée.

Article 51 (nouveau)

I. – Le 1° du V de l'article 8, les articles 9 *bis* à 9 *quater*, l'article 9 *septies*, l'article 10, les I *bis* et II de l'article 11, les I, II et IV de l'article 12, les articles 13 et 13 *bis*, l'article 22 A et les articles 32 à 34 sont applicables à Mayotte.

II. – L'article L. 710-1 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Le mot et la référence : « à L. 127-2 » sont supprimés ;

2° La référence : « L. 128-2 » est remplacée par la référence : « L. 128-3 ».

III. – À l'article L. 710-7 du même code, les mots : « au dernier alinéa » sont remplacés par les mots : « à l'avant-dernier alinéa ».

Délibéré en séance publique, à Paris, le 10 février 2009.

Le Président,
Signé : BERNARD ACCOYER

