

PROJET DE LOI

adopté

le 21 octobre 2008

N° 3  
**S É N A T**

---

SESSION ORDINAIRE DE 2008-2009

---

---

# PROJET DE LOI

ADOPTÉ PAR LE SÉNAT

APRÈS DÉCLARATION D'URGENCE

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

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

---

**Voir les numéros :**

**Sénat : 497 (2007-2008), 8, 10 et 11 (2008-2009).**

## CHAPITRE I<sup>ER</sup>

### **Dispositions relatives à la mobilisation des acteurs**

#### **Article 1<sup>er</sup>**

I. – Dans l’intitulé du chapitre V du titre IV du livre IV, aux articles L. 441-12, L. 445-1 à L. 445-3 et L. 445-7 du code de la construction et de l’habitation et au II *bis* de l’article 1388 *bis* du code général des impôts, les mots : « convention globale de patrimoine » et « convention globale » sont remplacés par les mots : « convention d’utilité sociale ».

*I bis (nouveau)*. – 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 sur les différents secteurs géographiques où ils disposent d’un patrimoine, en tenant compte des orientations fixées par les programmes locaux de l’habitat. Le plan comprend une analyse du parc de logements existants selon sa qualité, son attractivité et son positionnement sur les marchés locaux de l’habitat. Il définit l’évolution à moyen et long termes des différentes composantes de ce parc, ainsi que les choix d’investissement et de gestion qui en résultent. Il prévoit les perspectives de développement du patrimoine de l’organisme. »

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 de l'organisme mentionné au présent article ont été atteints. Ces indicateurs sont 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. » ;

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 notwithstanding les plafonds de loyers fixés par les conventions conclues en application de l'article L. 351-2 ou résultant de la réglementation en vigueur. Ces loyers ne peuvent excéder une part des ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer. Le minimum et le maximum de cette part, ainsi que les conditions

de détermination des ressources des personnes vivant au foyer sont déterminés par décret en Conseil d'État. »

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

## 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<sup>er</sup> janvier 2011, 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 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.

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

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

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

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

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

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

### **Article 3**

I. – Le chapitre III du titre I<sup>er</sup> du livre troisième 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<sup>er</sup> 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. » ;

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<sup>er</sup> 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 ainsi que, dans des conditions définies par décret en Conseil d'État, de l'affectation de tout ou partie du résultat des collecteurs agréés.

« Ces ressources sont consacrées aux catégories d'emplois 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, 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 (nouveau)*) 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.

« Ces interventions peuvent prendre la forme de prêts, 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 générales d'utilisation sont fixées par décret en Conseil d'État, pris après avis ou sur proposition des 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 consultation de 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. » ;

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 d'étude, d'évaluation et 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 collecteurs 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) D'évaluation de la contribution de la participation des employeurs à l'effort de construction aux catégories d'emploi visées à l'article L. 313-3 ;

« 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 (nouveau)* 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 (nouveau)* 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 dimension de l'organisme intéressé. Cette sanction, qui ne peut excéder deux millions d'euros, est recouvrée comme en matière d'impôts directs. Son produit est versé à l'agence ;

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

« 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 (nouveau)* 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 (nouveau)* 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 droits 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 qu'expriment 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 ;

« – avec 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.

« 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 (nouveau)* 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 organisations 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 leur suppléant ne peuvent être propriétaire 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 le compte financier annuels de l'Union d'économie sociale du logement sont adoptés par le conseil de surveillance.

« L'état d'avancement de l'exécution du budget 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 budgétaires. » ;

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 (nouveau)* 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 (nouveau)* 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 » ;

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, 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 deux articles L. 313-34 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, 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 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 retraites complémentaires obligatoires des salariés du secteur privé par répartition, institués par voie d'accords collectifs interprofessionnels. Les apports et subventions reçus par cette association conformément à son objet pour le financement de ses immobilisations, les profits ou les pertes ainsi que les plus-values ou les moins-values réalisés à l'occasion des transferts d'actifs mentionnés à la phrase précédente sont exclus de la base de calcul de l'impôt sur les sociétés. La fraction des amortissements correspondant au prix de revient des immobilisations financé directement ou indirectement par les apports et subventions mentionnés à la phrase précédente est également exclue de la base de calcul de l'impôt sur les sociétés de cette association et de toutes les autres personnes morales qui comptabilisent ces amortissements.

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

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.

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

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

2. Dans tous les textes législatifs et réglementaires, la référence à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 (n° 2001-1275 du 28 décembre 2001) est remplacée par la référence à l'article L. 313-34 du code de la construction et de l'habitation.

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

1° À la première phrase du premier alinéa du I, les mots : « *g* de l'article L. 313-1 » sont remplacés par les mots : « *f* de l'article L. 313-3 » ;

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

VI – (*nouveau*). Le 2° de l'article 12 de la loi n° 2003-710 du 1<sup>er</sup> août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine est ainsi rédigé :

« 2° Les contributions de l'Union d'économie sociale du logement ; ».

### **Article 3 bis (*nouveau*)**

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 » ;

*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 représentants des élus locaux et nationaux ;

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

« Le président et les membres du conseil d'administration sont nommés par décret. Le président est choisi parmi les membres mentionnés au 2° ou au 3°. » ;

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

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

#### **Article 4**

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

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

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

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

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

### **Article 4 bis (nouveau)**

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

### CHAPITRE I<sup>ER</sup> BIS

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

*[Division et intitulé nouveaux]*

### **Article 5**

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

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

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

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

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

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

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

## **Article 6**

La section 2 du chapitre II de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est ainsi modifiée :

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 % du budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1, le syndic est tenu de saisir sur requête, après avis du conseil syndical, le président du tribunal de grande instance d'une demande de désignation d'un mandataire *ad hoc*, au sens de l'article L. 611-3 du code de commerce. Il joint à la saisine les justificatifs attestant des mesures qu'il a prises pour recouvrer les créances dues.

« En cas de défaillance du syndic, le président du tribunal de grande instance peut être saisi d'une même demande en référé par des copropriétaires représentant ensemble au moins 15 % des voix du syndicat. Cette demande est accompagnée de tous les éléments utiles en leur possession.

« Le président du tribunal de grande instance peut être saisi en référé de la même demande par un créancier lorsque les factures d'abonnement et de fourniture d'eau ou d'énergie ou les factures de travaux, votés par l'assemblée générale et exécutés, restent impayées pendant douze mois et si le créancier a adressé au syndic un commandement de payer resté infructueux.

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

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

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

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

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

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

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 A 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 (nouveau)**

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 dans les plus brefs délais l'ensemble des copropriétaires. »

### **Article 6 ter (nouveau)**

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

## CHAPITRE II

### **Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés**

#### **Article 7**

Le programme national de requalification des quartiers vise, tout en favorisant la mixité sociale et l'équilibre entre l'habitat et les activités et en améliorant la performance énergétique des bâtiments, à requalifier les quartiers anciens dégradés.

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

- 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 et commerciales ;
- le relogement et l’accompagnement social des ménages en privilégiant leur maintien au sein du même quartier requalifié ;
- et toute action concourant à sa réussite, en particulier en matière d’études ou d’ingénierie.

Pour la période 2009-2016, le programme national prévoit la réhabilitation de 60 000 logements privés, dont au moins 20 000 devant faire l’objet d’un conventionnement, et la production de 30 000 logements locatifs sociaux, dont 5 000 places d’hébergement ou logements de transition. Les logements locatifs privés bénéficiant d’une aide dans le cadre du programme national font l’objet d’une convention avec l’Agence nationale de l’habitat.

Un rapport présentant l’état d’avancement et le bilan de la mise en œuvre du programme national de requalification des quartiers anciens est déposé par le Gouvernement devant le Parlement avant le 1<sup>er</sup> octobre de chaque année.

## **Article 8**

I. – Après l’article 10 de la loi n° 2003-710 du 1<sup>er</sup> août 2003 d’orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, il est inséré un article 10-1 ainsi rédigé :

« *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. »

II. – *Supprimé* .....

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

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

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

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

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

« Elle 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, d'utilisation de ces fonds et de contrôle exercé par l'État 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* 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. » ;

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 inscrits au programme national de requalification des quartiers anciens dégradés mentionné à l'article 7 de la loi n° du de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion » ;

3° L'article L. 326-1 est complété par 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. »

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, notifiée, 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 au dernier alinéa de l'article L. 302-2 et l'avis émis par le comité régional de l'habitat sur le projet de programme local de l'habitat de l'établissement public de coopération intercommunale suivant la procédure mentionnée au quatrième alinéa du même article n'ont pas suffisamment été pris 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° Après le premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Pour Paris et les départements limitrophes, un programme interdépartemental de l'habitat est établi 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. » ;

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, 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 ; »

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, accompagné d'un échéancier prévisionnel de leur réalisation. Il indique pour chaque commune ou secteur :

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

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

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

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

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, selon les critères définis au quatrième alinéa de l'article L. 302-1. » ;

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

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 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 :

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

V. – 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 deuxième alinéa sont applicables aux communes de plus de 20 000 habitants qui ne sont pas membres d'un établissement public de coopération intercommunale mentionné à l'avant-dernier alinéa de l'article L. 302-1. »

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

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

VIII (*nouveau*). – La convention mentionnée à l'article L. 301-5-1 du même code conclue pour une durée de

trois ans en application du XIII de l'article 61 de la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales peut, à la demande de l'établissement public de coopération intercommunale, être prorogée d'un an par avenant.

IX (*nouveau*). – Les programmes locaux de l'habitat adoptés depuis moins de cinq ans à la date de la publication de la présente loi sont mis en conformité à ses dispositions dans un délai d'un an à compter de sa publication.

### **Article 9 bis (*nouveau*)**

Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Le dernier alinéa de l'article L. 123-1 est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Ce délai est ramené à un an pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus dans un secteur de la commune par le programme local de l'habitat et nécessitant une modification du plan. » ;

2° Au *d* de l'article L. 123-12, après les mots : « d'aménagement, », sont insérés les mots : « d'un programme local de l'habitat, » ;

3° Le dernier alinéa de l'article L. 123-14 est remplacé par trois alinéas ainsi rédigés :

« Le préfet met également en œuvre la procédure prévue aux deux alinéas précédents lorsque :

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

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

### **Article 9 ter (nouveau)**

Après le 14° de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, il est inséré un 15° ainsi rédigé :

« 15° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements doivent comporter une proportion de logements d'une taille minimale qu'ils fixent ; ».

### **Article 9 quater (nouveau)**

Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Après le 14° de l'article L. 123-1, il est inséré un 16° ainsi rédigé :

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

2° Le *d* de l'article L. 123-2 est abrogé ;

3° Le titre III du livre II est ainsi modifié :

*a)* Les quatrième et cinquième alinéas de l'article L. 230-3 sont supprimés ;

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

*c)* L'article L. 230-4-1 est abrogé.

**Article 9 quinquies (nouveau)**

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

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

2° Il est ajoutée une phrase ainsi rédigée :

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

**Article 9 sexies (nouveau)**

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 deuxième alinéa de l'article L. 6147-1 du code de la santé publique ».

**Article 9 septies (nouveau)**

Au 1° de l'article L. 111-1-2 du code de l'urbanisme, les mots : « ou l'extension des constructions existantes » sont remplacés par les mots : « , l'extension des constructions existantes ou la construction de bâtiments nouveaux à usage d'habitation à l'intérieur du périmètre regroupant les bâtiments d'une ancienne exploitation agricole, dans le respect des traditions architecturales locales ».

**Article 9 octies (nouveau)**

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

« Si cet établissement perçoit la taxe sur le même territoire qu'un établissement public visé aux troisième ou quatrième alinéas de l'article L. 321-1 du même code, ce plafond est fixé à 10 € 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. »

#### **Article 9 *nonies* (nouveau)**

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

#### **Article 9 *decies* (nouveau)**

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 diminué du prix d'acquisition stipulé dans les actes. En l'absence d'éléments de référence, la taxe est assise sur les deux tiers du prix de cession. »

#### **Article 9 *undecies* (nouveau)**

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 construction et de l'habitation, le droit de préemption est exercé par le préfet, au nom de l'État, 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 préfet peut déléguer ce droit à un établissement public foncier créé en application de l'article L. 321-1 du présent code 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. – Le *f* de l'article L. 213-1 du code de l'urbanisme est abrogé.

### **Article 9 *duodecies* (nouveau)**

Le deuxième alinéa de l'article L. 2121-12 du code général des collectivités territoriales est ainsi rédigé :

« Si la délibération concerne un contrat de service public ou un dossier d'urbanisme, le projet accompagné de l'ensemble des pièces peut être consulté à la mairie par tout conseiller municipal dans les conditions fixées par le règlement intérieur. »

### **Article 10**

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

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

« Le conseil municipal peut, par délibération motivée, déterminer des secteurs situés dans les zones urbaines délimitées par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol et au coefficient d'occupation des sols résultant de l'un de ces documents est autorisé pour permettre l'agrandissement 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 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 deux derniers alinéas de l'article L. 123-1-1 et ».

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.

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

III. – L'article L. 127-2 du même code est abrogé.

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 de majoration du coefficient d'occupation des sols supérieure à 50 %. »

V (*nouveau*). – Les délibérations prises sur le fondement de l'article L. 127-1 du code de l'urbanisme dans sa rédaction antérieure à celle du présent article restent applicables.

### **Article 10 bis (*nouveau*)**

Après le troisième alinéa de l'article L. 531-6 du code du patrimoine, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Si, dans les six mois qui suivent l'arrêté d'autorisation de fouilles sur des terrains destinés à la construction de logements sociaux, aucune opération de fouilles n'a été engagée, l'autorité administrative prononce le retrait de l'autorisation. »

### **Article 11**

I. – Le I de l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa, les mots : « appartenant à l'État ou à ses établissements publics ou cédés par eux » sont remplacés par les mots : « appartenant à l'État, à ses établissements publics, à des sociétés dont il détient la majorité du capital ou cédés par eux » ;

2° À la première phrase du deuxième alinéa, après le mot : « périmètres », sont insérés les mots : « , pouvant comprendre

des immeubles appartenant à d'autres personnes publiques ou privées lorsque ceux-ci sont indispensables à la réalisation de l'opération, ».

*I bis (nouveau).* – Au g de l'article L. 213-1 du code de l'urbanisme, les mots : « ou ses établissements publics » sont remplacés par les mots : « , ses établissements publics ou des sociétés dont il détient la majorité du capital ».

II. – L'article L. 300-6 du même code est ainsi modifié :

1° La première phrase est ainsi modifiée :

a) Les mots : « ainsi que les établissements publics d'aménagement créés en application de l'article L. 321-1 » sont supprimés ;

b) Sont ajoutés les mots : « ou de la réalisation d'un programme de construction » ;

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

## **Article 12**

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

« *Art. L. 332-11-3.* – Dans les zones urbaines et les zones à urbaniser des plans locaux d'urbanisme ou des documents d'urbanisme en tenant lieu, les secteurs constructibles délimités par des cartes communales et, en l'absence de document d'urbanisme, les parties actuellement urbanisées des communes, lorsqu'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction nécessitent la réalisation d'équipements autres que les équipements propres mentionnés à l'article L. 332-15, le ou les propriétaires des terrains, le ou les aménageurs, le ou les constructeurs peuvent conclure avec la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme une convention de projet urbain partenarial

prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements.

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

2. Au cinquième alinéa de l'article L. 332-11-1 du même code, après la référence : « L. 311-1 », sont insérés les mots : « , d'une convention de projet urbain partenarial ».

III (*nouveau*). – 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 un projet urbain partenarial ; cette participation de l'organisme d'habitations à loyer modéré est soumise à l'accord 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 ou acquérir des parts ou des actions dans des sociétés pouvant réaliser des opérations d'aménagement ou conclure un projet urbain partenarial ; cette participation à une telle société 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 ou acquérir des parts ou des actions dans des sociétés pouvant réaliser des opérations d'aménagement ou conclure un projet urbain partenarial ; cette participation à une telle société est soumise à l'accord du représentant de l'État dans le département du lieu de l'opération ou du projet. »

IV (*nouveau*). – Au premier alinéa de l'article L. 332-10 du code de l'urbanisme, après le mot : « terrains », sont insérés les mots : « bâtis ou non bâtis ».

### **Article 13**

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

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

### **Article 13 bis (*nouveau*)**

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 la région, de la collectivité territoriale de Corse, du département, de leurs établissements publics et concessionnaires autres que la construction de logements réalisés pour le compte des offices publics de l'habitat créés en application de l'article L. 421-1 du code de la construction et de l'habitation ; ».

#### **Article 14**

L'article 14 de la loi n° 2003-710 du 1<sup>er</sup> août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine est ainsi modifié :

1° À la première phrase du premier alinéa, après le mot : « existants », sont insérés les mots : « et des structures existantes que sont les structures d'hébergement, les établissements ou logements de transition, les logements-foyers ou les résidences hôtelières à vocation sociale » ;

2° Après le premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« En outre, l'Agence nationale pour la rénovation urbaine peut financer la construction, l'acquisition suivie ou non de travaux d'amélioration ou la réhabilitation de structures d'hébergement, d'établissements ou logements de transition, de logements-foyers ou de résidences hôtelières à vocation sociale, pour les opérations retenues dans le programme national de requalification des quartiers anciens dégradés mentionné à l'article 7 de la loi précitée. »

#### **Article 15**

I. – Le *h* du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Le présent *h* s'applique aux logements situés dans des communes classées dans des zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements. Un arrêté des ministres chargés du budget et du

logement, révisé au moins tous les trois ans, établit le classement des communes par zone. »

I *bis* (nouveau). – Le I s’applique aux acquisitions et constructions de logements ayant fait l’objet d’un dépôt de demande de permis de construire à compter du lendemain de la date de la publication de l’arrêté pris en application du même I.

II. – *Supprimé* .....

## 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 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 et pour des caractéristiques équivalentes, le prix de vente 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 aux ventes. »

II. – Le II de l’article 284 du même code est ainsi modifié :

1° À la première phrase, après la référence : « 5 », est insérée la référence : « , 6 » ;

2° La dernière phrase est complétée par les mots : « , ou de logements mentionnés au deuxième alinéa du 3 *octies* du I de l'article 278 *sexies* » ;

3° Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Pour les opérations mentionnées au 2 du I de l'article 278 *sexies* s'agissant des seules opérations visées aux dixième et quinzième alinéas du *c* du 1 du 7° de l'article 257 ainsi qu'aux 3 *ter*, 3 *octies*, 6 et 7 du I de l'article 278 *sexies*, le complément d'impôt dû est diminué d'un dixième par année de détention au-delà de la cinquième année. »

III. – Le prix de vente 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* (*nouveau*). – Le III du présent article est applicable aux logements ayant fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire à compter du lendemain de la date de publication de la présente loi.

III *ter* (*nouveau*). – 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* de l'article 278 *sexies* du code général des impôts. »

IV. – Les I et II du présent article sont applicables aux opérations engagées, définies par décret, à compter de la date de publication de la présente loi et jusqu'au 31 décembre 2010.

V (*nouveau*). – Au V de l'article 33 de la loi n° 2007-1824 du 25 décembre 2007 de finances rectificative pour 2007, l'année : « 2009 » est remplacée par l'année : « 2010 ».

### **Article 17**

..... Supprimé .....

## **CHAPITRE IV**

### **Dispositions relatives à la mobilité dans le parc de logements**

### **Article 18**

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

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

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

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

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

### **Article 19**

I. – Au premier alinéa de l'article L. 613-1 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « excédant une année » sont supprimés.

II. – À la première phrase de l'article L. 613-2 du même code, le chiffre : « trois » est remplacé deux fois par le chiffre : « un ».

### **Article 19 bis (nouveau)**

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 ».

### **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 ne peut être supérieur à celui du logement d'origine.

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

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

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

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

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

« Le locataire ayant refusé trois offres de relogement faites par le bailleur en application du premier alinéa et respectant les conditions prévues à l'article 13 *bis* de la loi n° 48-1360 du 1<sup>er</sup> 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-dix 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 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<sup>er</sup> janvier de l'année qui suit les résultats de l'enquête faisant apparaître, pour la deuxième année consécutive, un dépassement de ces plafonds.

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

« Six mois avant l'issue de ce délai de trois ans, le bailleur notifie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifie par acte d'huissier la date à laquelle les locaux loués doivent être libres de toute occupation. 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 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 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 (nouveau)* L'article L. 442-4 est ainsi rédigé :

« *Art. L. 442-4.* – Les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent, par délibération de leur conseil d'administration ou de leur conseil de surveillance, rendre applicable l'article L. 442-3-3 aux logements locatifs sociaux qui ne sont pas situés dans les zones géographiques mentionnées au même article. » ;

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 (nouveau)* 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 démolition prévue par une convention visée à l'article 10 de la loi n° 2003-710 du 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> septembre 1948 précitée ne bénéficie plus du droit au maintien dans les lieux. À l'expiration d'un délai de six mois à compter de la notification de la troisième offre de relogement, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

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

5° *ter (nouveau)* 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> septembre 1948 précitée ne bénéficie plus du droit au maintien dans les lieux. À l'expiration d'un délai de six mois à compter de la notification de la troisième offre de relogement, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

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

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<sup>er</sup> du code de l'action sociale et des familles, en vue de les sous-louer à titre temporaire à des personnes physiques ;

« – à des centres communaux ou intercommunaux d'action sociale ou à des associations déclarées ayant pour objet de les sous-louer meublés, pour une durée n'excédant pas six mois, à des travailleurs dont l'emploi présente un caractère saisonnier tel que mentionné au 3<sup>o</sup> 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 accord de l'organisme bailleur, sous-louer :

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

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

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

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

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

7° (*nouveau*) L'article L. 442-8-2 est ainsi modifié :

a) Le quatrième alinéa est ainsi rédigé :

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

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

8° (*nouveau*) L'article L. 442-8-4 est abrogé ;

9° (*nouveau*) 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° (*nouveau*) L'article L. 353-21 est ainsi rédigé :

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

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

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

11° (*nouveau*) 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 ;

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

II. – La loi n° 48-1360 du 1<sup>er</sup> septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement est ainsi modifiée :

1° À la première phrase du 7° de l'article 10, les mots : « à Paris, dans un rayon de 50 kilomètres de l'emplacement des anciennes fortifications de Paris et dans les communes dont la population municipale est égale ou supérieure à 10 000 habitants » sont remplacés par les mots : « dans les communes comprises, au sens du recensement général de la population, dans une agglomération de plus de 50 000 habitants et comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants ainsi que dans les communes de plus de 20 000 habitants » et la référence : « 327 du code de l'urbanisme et de l'habitation » est remplacée par la référence : « L. 621-2 du code de la construction et de l'habitation » ;

2° À la première phrase du premier alinéa de l'article 13 *bis*, les mots : « être en bon état d'habitation, remplir les conditions d'hygiène normales » sont remplacés par les mots : « satisfaire aux caractéristiques définies en application des premier et deuxième alinéas de l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 » ;

3° (*nouveau*) Au troisième alinéa de l'article 19 et au septième alinéa de l'article 20, les mots : « suivant les usages locaux et » sont supprimés.

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-dix ans. » ;

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

2° Le III est ainsi modifié :

*a)* Les deuxième et troisième alinéas sont ainsi rédigés :

« 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-dix ans.

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

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

IV. – Le présent article est applicable aux contrats en cours.

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

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

### **Article 20 *bis* (nouveau)**

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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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. » ;

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

« TITRE VIII

« **DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX SOCIÉTÉS  
D'ÉCONOMIE MIXTE**

« CHAPITRE I<sup>ER</sup>

« **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 mentionnées au premier alinéa font l'objet d'une comptabilité distincte.

« *Art. L. 481-2.* – I. – Les chapitres I<sup>er</sup> et V du titre IV du présent livre, les articles L. 442-5 et L. 442-5-1 et les articles L. 442-8 à L. 442-8-3-1, 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 des conventions régies par le chapitre III du titre V du livre III.

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

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

« Un décret en Conseil d'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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> septembre 1948 précitée. Le délai de préavis applicable est de six mois. À l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

« *Art. L. 481-4.* – 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 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 principal du nouveau logement ne peut être supérieur à celui du logement d'origine.

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

« Dans les logements situés sur les territoires définis au 7° de l'article 10 de la loi n° 48-1360 du 1<sup>er</sup> 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 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 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<sup>er</sup> 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 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<sup>er</sup> janvier de l'année qui suit les résultats de l'enquête faisant apparaître, pour la deuxième année consécutive, un dépassement de ces plafonds.

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

« Six mois avant l'issue de cette prorogation, le bailleur notifie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifie par acte d'huissier la date à laquelle les locaux loués doivent être libres de toute occupation. 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 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 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. 482-4.* – 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 même article. »

## **Article 21**

I. – Les plafonds de ressources pour l'attribution des logements locatifs sociaux fixés en application de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation

sont minorés de 10,3 % à compter du premier jour du troisième mois suivant la date de publication de la présente loi.

II. – Le dernier alinéa de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

« Les plafonds de ressources pour l'attribution des logements locatifs sociaux fixés en application du présent article sont révisés chaque année en tenant compte de la variation de l'indice de référence des loyers mentionné à l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs dans des conditions définies par décret en Conseil d'État. »

## CHAPITRE V

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

#### **Article 22 A (nouveau)**

À la dernière phrase de l'article L. 444-1 du code de l'urbanisme, le mot : « zones » est remplacé par le mot : « secteurs ».

#### **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, d'élus locaux et nationaux, 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. – L'article L. 121-17 du même code est ainsi rédigé :

« *Art. L. 121-17.* – Les ressources de l'Agence nationale pour la cohésion sociale et l'égalité des chances sont constituées notamment par :

« 1° Les subventions ou concours de l'État ;

« 2° Les concours des fonds structurels de la Communauté européenne ;

« 3° Les subventions de la Caisse des dépôts et consignations ;

« 4° Les produits divers, dons et legs.

« L'agence peut, en outre, recevoir, dans le cadre de conventions, des contributions de collectivités territoriales ou de leurs établissements publics de coopération, d'organismes nationaux ou locaux des régimes obligatoires de sécurité sociale ou de la mutualité sociale agricole, ou d'établissements publics. »

III (*nouveau*). – Le deuxième alinéa de l'article L. 121-14 du même code est ainsi modifié :

1° La première phrase est supprimée ;

2° À la deuxième phrase, après les mots : « Elle concourt », sont insérés les mots : « , d'une part, ».

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

« 6° À la préparation de l'intégration en France et à la réalisation du parcours d'intégration dont la durée ne peut excéder cinq années à compter de la délivrance d'un premier titre de séjour autorisant son détenteur à séjourner durablement en France ; elle est chargée de la mise en œuvre des dispositifs d'apprentissage de la langue française adaptés aux besoins

d'intégration des étrangers, le cas échéant en partenariat avec d'autres opérateurs. »

V (*nouveau*). – 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 migrants, dans des conditions fixées par arrêté des ministres concernés. Ils conservent, lors de ce transfert, le bénéfice de leurs contrats.

### **Article 23**

I. – La section 3 du chapitre II du titre I<sup>er</sup> 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.*

« Un plan interdépartemental d'accueil, d'hébergement et d'insertion des personnes sans domicile est établi pour Paris et les départements limitrophes. Il fixe à chaque commune un objectif de construction. Les communes qui, en application de ce plan, n'accueillent pas de structures d'hébergement sont soumises au prélèvement mentionné au présent article.

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

« II. – La capacité à atteindre est au minimum d'une place d'hébergement par tranche de 2 000 habitants pour les communes

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

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

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

« 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 mentionné au VII les communes membres d'un établissement public de coopération intercommunale sur le territoire duquel le nombre de places d'hébergement est égal ou supérieur à la somme de leurs obligations prévues au II. Il en est de même pour les communes membres d'une même agglomération au sens du recensement

général de la population qui décident, par convention, de se regrouper pour l'application du présent article.

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

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

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

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

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

« 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* (nouveau). – L'article 21 de la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat est abrogé.

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 21 de la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994. »

II *bis* (nouveau). – L'article 3 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 précitée est ainsi modifié :

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

« Pour Paris et les départements limitrophes, un plan d'action pour le logement des personnes défavorisées est établi dans un délai de six mois à compter de la publication de la loi n° du de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion. » ;

2° À la première phrase du dernier alinéa, le mot : « départementaux » est supprimé.

III. – Au second alinéa de l'article L. 311-9 du code de l'action sociale et des familles, les mots : « schéma départemental des centres d'hébergement et de réinsertion sociale » sont remplacés par les mots : « plan départemental d'accueil, d'hébergement et d'insertion des personnes sans domicile ».

IV. – Au sixième alinéa de l'article L. 312-5 du même code, la référence : « 8° » est supprimée.

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. »

### **Article 23 bis (nouveau)**

La section 1 du chapitre I<sup>er</sup> du titre IV du livre IV du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifiée :

1° Le premier alinéa de l'article L. 441-1-1 est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Les représentants des organismes titulaires de droits de réservation sur des logements inclus dans ce patrimoine peuvent être signataires de l'accord. » ;

2° Après la première phrase du premier alinéa de l'article L. 441-1-2, il est inséré une phrase ainsi rédigée :

« Les représentants des organismes titulaires de droits de réservation sur des logements inclus dans ce patrimoine peuvent être signataires de l'accord. »

### **Article 23 *ter* (nouveau)**

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'accueillir les personnes sans abri ou en détresse, 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 établissements mentionnés au 8° du I de l'article L. 312-1 et toutes les autres structures proposant des places d'hébergement d'urgence informent en temps réel de leurs places vacantes le représentant de l'État qui répartit en conséquence les personnes recueillies.

« À la demande du représentant de l'État, cette régulation peut être assurée par un des établissements mentionnés ci-dessus, sous réserve de son accord. »

### **Article 23 *quater* (nouveau)**

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 peut être mis en place à la demande et sous l'autorité du représentant de l'État au niveau régional. »

### **Article 23 quinquies (nouveau)**

Dans l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, il est inséré un *h* ainsi rédigé :

« *h*) Une stratégie cohérente de mobilisation de logements dans le parc privé. À cet égard, il définit les actions à mettre en œuvre, dont le recours aux actions d'intermédiation locative, leurs modalités, les objectifs et les moyens alloués, en s'appuyant sur un diagnostic partagé et une consultation de l'ensemble des acteurs concernés. »

### **Article 24**

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

1° A (*nouveau*) 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 :

*a*) La deuxième phrase du septième alinéa est complétée par les mots : « 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 » ;

*b*) La dernière phrase du même alinéa est complétée par les mots : « dans lequel le logement attribué est situé » ;

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

« En Île-de-France, un demandeur ne peut saisir qu'une commission de médiation départementale. » ;

d) 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. » ;

e) Le neuvième alinéa est complété par les mots : « dans lequel le logement proposé est situé » ;

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 Ile-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. » ;

2° Le III est ainsi modifié :

a) Le deuxième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :

« En Île-de-France, il peut également saisir le représentant de l'État dans un autre département de la région afin que celui-ci fasse une telle proposition. » ;

b) Le dernier alinéa est complété par les mots : « dans lequel l'hébergement proposé est situé » ;

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 ».

#### **Article 24 bis (nouveau)**

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

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 (nouveau)**

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

« Les communes et les établissements publics de coopération intercommunale sont associés à cette information. »

#### **Article 24 quater (nouveau)**

Le quatrième 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 est complété par les mots : « , notamment sa superficie ».

### **Article 24 quinquies (nouveau)**

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

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

« Il peut également procéder à la même délégation directement au bénéfice du président d'un établissement public de coopération intercommunale ayant conclu un accord collectif intercommunal en application de l'article L. 441-1-1. » ;

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

« Lorsque la délégation est effectuée directement au bénéfice du président d'un établissement public de coopération intercommunale, la convention prévoit les modalités d'association des communes membres à l'utilisation des droits de réservation sur leur territoire. »

### **Article 25**

I. – Au deuxième 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 : « dans des taudis, des habitations insalubres, précaires ou de fortune, » sont remplacés par les mots : « ou exposées à des situations d'habitat indigne, ».

II. – Après le deuxième alinéa de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 précitée, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Constituent un habitat indigne les locaux ou installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé. »

III. – *Supprimé* .....

**Article 25 bis (nouveau)**

Le code de la santé publique est ainsi modifié :

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

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

**Article 25 ter (nouveau)**

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

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

2° Le début du troisième alinéa est ainsi rédigé :

« – qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, toute division d'immeuble en vue de mettre à disposition des locaux... (*le reste sans changement*) ».

**Article 25 quater (nouveau)**

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

### **Article 25 quinquies (nouveau)**

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

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

### **Article 26**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 à des personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1 ou à des personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition, sous réserve des dispositions des articles L. 444-8 et L. 444-9.

« 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. Toutefois, les occupants sont déchus de tout titre d'occupation des locaux loués après refus d'une offre de relogement définitif correspondant à leurs besoins et à leurs possibilités.

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

## **Article 27**

Le chapitre I<sup>er</sup> 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. »

## CHAPITRE VI

### **Dispositions diverses**

*[Division et intitulé nouveaux]*

### **Article 28 (nouveau)**

I. – La loi du 1<sup>er</sup> 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 composé 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<sup>er</sup> 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 se composent 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 l'article 1316-1 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. – La loi n° 2002-306 du 4 mars 2002 portant réforme de la loi du 1<sup>er</sup> 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, est ainsi modifiée :

1° L'article 2 est ainsi modifié :

a) Le 4° est ainsi rédigé :

« 4° Assure l'enregistrement électronique des requêtes ; »

b) Après le 4°, il est inséré un 5° ainsi rédigé :

« 5° Et peut délivrer des copies du livre foncier à titre de simple renseignement. » ;

2° Le 1° de l'article 4 est ainsi rédigé :

« 1° Par le produit des redevances perçues pour services rendus tels que la consultation et la délivrance de copies à titre de simple renseignement ainsi que l'enregistrement électronique des requêtes ; ».

III. – Après le 14° de l'article 21 de la loi n° 78-753 du 17 juillet 1978 portant diverses mesures d'amélioration des relations entre l'administration et le public et diverses dispositions d'ordre administratif, social et fiscal, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« La commission est compétente pour connaître des questions relatives à la réutilisation des informations publiques relevant du chapitre III du titre II de la loi du 1<sup>er</sup> juin 1924

mettant en vigueur la législation civile française dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle. »

### **Article 29 (nouveau)**

L'article 22 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 complété par un alinéa ainsi rédigé :

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

### **Article 30 (nouveau)**

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

### **Article 31 (nouveau)**

Après les mots : « la collectivité territoriale », la fin du 8° du II de l'article 150 U du code général des impôts est ainsi rédigée : « ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent reverse à l'État le montant dû au titre du I ; ce délai est porté à trois ans pour les cessions réalisées par un établissement public foncier au profit de l'un des organismes mentionnés au 7°. »

### **Article 32 (nouveau)**

L'article L. 213-1 du code de l'urbanisme est complété par un *h* ainsi rédigé :

« *h*) Les biens acquis par un organisme visé aux articles L. 321-4 et L. 324-1 lorsqu'il agit à la demande expresse de la collectivité titulaire du droit de préemption urbain. »

### **Article 33 (nouveau)**

Après l'article L. 324-2 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 324-2-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 324-2-1.* – Les statuts de l'établissement public foncier local peuvent être modifiés en assemblée générale par un vote de la majorité des deux tiers des délégués des membres de l'établissement, présents ou représentés. »

### **Article 34 (nouveau)**

Après la première phrase du second alinéa de l'article L. 324-7 du code de l'urbanisme, sont insérées deux phrases ainsi rédigées :

« Si le quorum n'est pas atteint, l'assemblée générale ou le conseil d'administration sont de nouveau convoqués avec le même ordre du jour dans un délai de dix jours. L'assemblée ou le conseil délibèrent alors valablement quel que soit le nombre de membres présents. »

### **Article 35 (nouveau)**

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

« *Art. 1642-1.* – Le vendeur d'un immeuble à construire ne peut être déchargé, ni avant la réception des travaux, ni avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur, des vices de construction ou des défauts de conformité alors apparents.

« Il n’y a pas lieu à résolution du contrat ou à diminution du prix si le vendeur s’oblige à réparer. »

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

### **Article 36 (nouveau)**

Pour la réalisation de logements locatifs aidés par l’État financés avec le concours des aides publiques mentionnées au 1<sup>o</sup> de l’article L. 301-2 du code de la construction et de l’habitation, soumis aux dispositions de la loi n<sup>o</sup> 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 même code et les sociétés mixtes 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 (nouveau)**

Au pénultième alinéa de l’article 1<sup>er</sup> de la loi n<sup>o</sup> 85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d’ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d’œuvre privée, après les mots : « l’habitation », insérer les mots : « et les sociétés d’économie mixte ».

### **Article 38 (nouveau)**

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 de cet 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'Entreprise minière et chimique et les sociétés à participation majoritaire de l'Entreprise minière et chimique, les houillères de bassin et les sociétés à participation majoritaire des houillères de bassin et l'établissement public de gestion immobilière du Nord-Pas-de-Calais ;

« 4° L'association foncière logement agréée 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 associations bénéficiant de l'agrément prévu à l'article L. 365-1.

« Le préfet de région communique chaque année aux préfets de 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 préfet de 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 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<sup>er</sup> janvier 2011 pour les bailleurs propriétaires de plus de 1 000 logements locatifs à la date du 1<sup>er</sup> janvier 2010, et à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2012 pour les autres bailleurs.

La transmission des informations nécessaires à l'alimentation du répertoire visé à l'article L. 411-9 du code de la construction et de l'habitation dispense les bailleurs sociaux visés au même article de fournir les informations prévues par le décret n° 2007-361 du 19 mars 2007 relatif à l'inventaire annuel des logements locatifs sociaux.

**Article 39 (nouveau)**

Le 9° de l'article L. 421-1, le quatorzième alinéa de l'article L. 422-2 et le 6° *bis* de l'article L. 422-3 du code de la construction et de l'habitation sont complétés par les mots : « ou de prendre des parts dans des sociétés civiles immobilières ayant ce même objet et de pouvoir assurer leur gérance ».

*Délibéré en séance publique, à Paris, le 21 octobre 2008.*

*Le Président,*

*Signé : Gérard LARCHER*