

ASSEMBLÉE NATIONALE

SÉNAT

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958
DOUZIÈME LÉGISLATURE

SESSION ORDINAIRE DE 2005-2006

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale
le 21 juin 2006.

Annexe au procès-verbal de la séance
du 21 juin 2006.

RAPPORT

FAIT

AU NOM DE LA COMMISSION MIXTE PARITAIRE ⁽¹⁾ CHARGÉE DE PROPOSER UN TEXTE SUR LES DISPOSITIONS RESTANT EN DISCUSSION DU PROJET DE LOI portant **engagement national pour le logement**,

PAR M. GERARD HAMEL,

PAR M. DOMINIQUE BRAYE,

Député.

Sénateur.

(1) Cette commission est composée de : MM. Patrick Ollier, député, président ; Jean-Paul Emorine, sénateur, vice-président ; Gérard Hamel, député, Dominique Braye, sénateur, rapporteurs.

Membres titulaires : MM. Patrick Ollier, Gérard Hamel, François Scellier, Michel Piron, Jean-Yves Le Bouillonec, Mme Annick Lepetit, députés ; MM. Jean-Paul Emorine, Dominique Braye, Pierre Jarlier, Mmes Valérie Létard, Adeline Gousseau, MM. Thierry Repentin, Jean-Pierre Caffet, sénateurs.

Membres suppléants : MM. Serge Poignant, Yves Simon, Jean-Pierre Decool, Philippe Pemezec, Maxime Bono, Jean-Pierre Abelin, députés ; MM. Jean-Paul Alduy, Pierre André, Gérard Delfau, Mme Michelle Demessine, MM. Pierre Hérisson, Dominique Mortemousque, Daniel Raoul, sénateurs.

Voir les numéros :

Sénat :	1 ^{ère} lecture :	57, 81, 85, 86 et T.A. 35 (2005-2006).
	2 ^{ème} lecture :	188, 270 et T.A. 86 (2005-2006).
	3 ^{ème} lecture :	380 rect.
Assemblée nationale :	1 ^{ère} lecture :	2709 rect., 2771, 2765 et T.A. 533.
	2 ^{ème} lecture :	3072, 3089 et T.A. 581 rect.

MESDAMES, MESSIEURS,

La commission mixte paritaire chargée de proposer un texte sur les dispositions restant en discussion du projet de loi portant engagement national pour le logement s'est réunie le mercredi 21 juin 2006 à l'Assemblée nationale.

Elle a tout d'abord procédé à la désignation de son bureau, qui a été ainsi constitué :

– M. Patrick Ollier, député, président ;

– M. Jean-Paul Emorine, sénateur, vice-président et pour le remplacer en fin de réunion, M. Pierre Hérisson, sénateur, vice-président ;

Puis la commission a désigné :

– M. Gérard Hamel, député,

– M. Dominique Braye, sénateur,

respectivement rapporteurs pour l'Assemblée nationale et pour le Sénat.

La commission a ensuite examiné les dispositions restant en discussion.

À l'article 1^{er} (possibilité pour l'Etat de mettre en œuvre des projets de construction de logements d'intérêt national), la commission mixte paritaire a adopté un amendement rédactionnel des deux rapporteurs. Puis elle a adopté l'article 1^{er}, dans la rédaction de l'Assemblée nationale, ainsi modifiée.

À l'article 2 (modification des plans locaux d'urbanisme (PLU) et des plans d'occupation des sols), elle a adopté un amendement conjoint des deux rapporteurs réduisant de cinq à trois ans la fréquence du débat sur les résultats de l'application du PLU en matière de logement et a rejeté un amendement de MM. Thierry Repentin et Jean-Yves Le Bouillonnet visant à supprimer le droit de délaissement institué en contrepartie de l'inscription dans les PLU de l'obligation de réalisation de logements sociaux.

Au terme d'un large débat au cours duquel sont intervenus MM. Dominique Braye, Thierry Repentin, le Président Patrick Ollier, Jean-Yves Le Bouillonnet, Michel Piron et Martial Saddier, elle a adopté un amendement présenté par M. Dominique Braye, rapporteur pour le Sénat, prévoyant la consultation d'un représentant des organismes HLM, à sa demande, sur le projet de PLU, son avis étant réputé favorable s'il n'a pas été rendu par écrit dans un délai de deux mois. MM. Jean-Yves Le Bouillonnet, Thierry Repentin, Jean-Pierre Caffet et Mme Annick Lepetit se sont abstenus. En conséquence, un amendement de MM. Thierry Repentin et Jean-Yves Le Bouillonnet sur le même sujet est devenu sans objet.

En dépit de plusieurs interventions de M. Yves Simon, à l'initiative de l'introduction de cette disposition, insistant sur les difficultés financières des petites communes pour financer les réseaux et après que les deux rapporteurs, soutenus par M. Jean-Paul Emorine, vice-président, ont insisté sur la nécessité d'une meilleure maîtrise par les autorités municipales de la destination des terrains pour éviter la multiplication de ces zones, la commission a adopté un amendement de M. Dominique Braye, rapporteur pour le Sénat, supprimant le paragraphe III *bis* relatif au financement intégral par les propriétaires du raccordement aux réseaux dans les zones de constructions diffuses. MM. Michel Piron et François Scellier se sont abstenus.

La commission mixte paritaire a ensuite adopté un amendement de précision de M. Dominique Braye, rapporteur pour le Sénat, puis l'article 2 dans la rédaction de l'Assemblée nationale ainsi modifiée.

Elle a adopté les articles 3 A (ratification de l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme) et 3 B (précision relative au champ d'application des dispositions du code de l'urbanisme concernant l'aménagement) dans la rédaction de l'Assemblée nationale.

Puis elle a examiné un amendement de M. Dominique Braye, rapporteur pour le Sénat, rétablissant l'article 3 *bis* dans la rédaction adoptée par le Sénat en deuxième lecture (prescription administrative décennale pour les constructions achevées). Les deux rapporteurs ont rappelé que l'institution d'une prescription administrative décennale permettrait d'améliorer les conditions d'habitation des personnes concernées.

Le Président Patrick Ollier a souhaité que la rédaction de cet article tienne compte des dispositions de l'article 3 *quinquies* du projet de loi, relatif à l'action en démolition. M. Jean-Yves Le Bouillonnet a exprimé ses doutes quant à la capacité des collectivités territoriales à effectuer un contrôle de conformité de toutes les constructions, d'autant plus que désormais les directions départementales de l'équipement n'instruisent plus les dossiers de nombreuses collectivités. M. Martial Saddier a indiqué que la situation était particulièrement problématique lorsqu'il s'agissait de constructions non autorisées sur des emplacements réservés et M. François Scellier a évoqué le cas des bidonvilles édifiés sans permis de construire. Sont également intervenus dans le débat MM. Michel Piron, Thierry Repentin, Pierre Jarlier, Serge Poignant, Daniel Raoul, et Jean-Paul Emorine, vice-président.

Suivant la proposition formulée par M. Thierry Repentin, le Président Patrick Ollier a souhaité que le dispositif ne soit pas applicable dans le cas où la construction a été réalisée sans permis de construire.

Puis la commission mixte paritaire a adopté une version modifiée de l'amendement, prévoyant que la prescription n'est pas applicable lorsque la construction a été réalisée sans permis de construire ou lorsqu'une action en démolition a été engagée. M. Jean-Yves Le Bouillonnet a voté contre et Mme Annick Lepetit s'est abstenue.

Elle a ensuite adopté les articles 4 (fusion du droit de priorité et du droit de préemption urbain), 4 *ter* B (création de sociétés publiques locales d'aménagement) et 4 *quater* A (conditions de majoration de l'attribution de compensation reversée par les établissements publics de coopération intercommunale aux communes) dans la rédaction de l'Assemblée nationale.

La commission a ensuite examiné un amendement de suppression de l'article 4 *quinquies* (majoration de la taxe foncière sur les propriétés non bâties pour les terrains constructibles) présenté par M. Jean-Pierre Decool, ainsi qu'un amendement de MM. Patrick Ollier, président, et Gérard Hamel, rapporteur pour l'Assemblée nationale, exonérant de la majoration de taxe foncière les terrains agricoles situés dans les communes de moins de 1500 habitants hors de la région Ile-de-France.

M. Jean-Pierre Decool a estimé que cet article entraînerait un recul important pour l'agriculture en zone périurbaine, en contraignant les exploitants à vendre leurs terrains.

M. Dominique Braye a indiqué que cette disposition, très attendue par tous les acteurs concernés, était d'une importance majeure dans le projet de loi, dans la mesure où elle apporte une réponse au problème de la rétention foncière, celle-ci étant liée, notamment, à la forte hausse des prix du foncier. Il a ajouté que cette taxe avait vocation à ne pas être perçue, et qu'elle visait à permettre aux communes de mettre en œuvre leur politique d'urbanisation. Il a rappelé que ce

dispositif avait été approuvé par l'Assemblée permanente des chambres d'agriculture.

M. Gérard Hamel a ensuite souligné que l'Assemblée nationale avait rendu cette nouvelle taxe facultative et qu'elle serait utilisée comme dernier recours par le conseil municipal. M. Jean-Paul Emorine, vice-président, a rappelé que la loi de finances pour 2006 avait instauré une exonération de taxe foncière au profit des exploitants agricoles. M. Michel Piron a exprimé des craintes relatives à la possibilité pour les communes d'étendre les zones constructibles de manière excessive et a souhaité, en conséquence, que celles-ci soient obligées d'acheter les terrains lorsque leur classement en zone constructible a incité leurs propriétaires à les mettre en vente. Répondant à une interrogation de M. Serge Poignant, M. Dominique Braye, rapporteur pour le Sénat, a précisé que cet article ne visait que les terrains directement constructibles. M. Pierre Jarlier a souligné que les communes n'avaient aucun intérêt à étendre excessivement le périmètre des zones constructibles, dans la mesure où elles doivent financer les équipements accompagnant l'ouverture à l'urbanisation. M. Thierry Repentin a regretté le caractère facultatif de la mesure et a ajouté que l'exonération proposée par l'amendement du président Patrick Ollier et de M. Gérard Hamel vidait le dispositif de sa portée et que, par conséquent, il voterait contre celui-ci. Après avoir insisté sur la très forte pression foncière s'exerçant dans les territoires frontaliers, M. Martial Saddier a rappelé que les terrains constructibles, visés par la mesure, avaient déjà fait l'objet d'un arbitrage entre agriculture et urbanisation et que l'application de la majoration devait permettre leur libération à fin de construction, évitant ainsi le classement de nouveaux terrains agricoles en zone constructible.

Puis la commission a rejeté l'amendement de M. Jean-Pierre Decool et M. Gérard Hamel a retiré l'amendement présenté conjointement avec le président Patrick Ollier. Elle a ensuite adopté trois amendements de cohérence et de simplification présentés conjointement par les deux rapporteurs. Enfin, elle a adopté l'article 4 *quinquies* dans la rédaction de l'Assemblée nationale ainsi modifiée.

La commission a ensuite adopté :

– l'article 4 *septies* (taxe forfaitaire sur les terrains devenus constructibles) dans la rédaction de l'Assemblée nationale, modifiée par un amendement de cohérence de M. Dominique Braye, rapporteur pour le Sénat, et par un amendement rédactionnel conjoint des deux rapporteurs,

– l'article 4 *octies* (prise en compte des logements foyers dans le calcul de la dotation de solidarité urbaine) dans la rédaction de l'Assemblée nationale,

– l'article 5 (taux réduit de TVA pour les opérations d'accession sociale à la propriété réalisées dans une zone « ANRU ») dans la rédaction de l'Assemblée nationale,

– l'article 5 *bis* A (instauration d'une décote ou d'une surcote sur les ventes de logements sociaux et encadrement des reventes spéculatives de logements sociaux acquis par des personnes physiques) dans la rédaction de l'Assemblée nationale, modifiée par un amendement de coordination conjoint des rapporteurs,

– l'article 5 *bis* B (instauration d'un guichet unique dans les communes pour favoriser l'accession sociale à la propriété et majoration du prêt à taux zéro pour les ménages dont les revenus sont inférieurs aux plafonds de ressources des bénéficiaires de logements financés grâce à un prêt locatif à usage social) dans la rédaction de l'Assemblée nationale, modifiée par trois amendements, l'un rédactionnel, présenté conjointement par le Président Patrick Ollier et par M. Gérard Hamel, rapporteur pour l'Assemblée nationale, le deuxième de cohérence, présenté par M. Gérard Hamel, le troisième du Président Patrick Ollier, de M. Gérard Hamel, rapporteur pour l'Assemblée nationale, de M. Philippe Pemezec et de M. Jean-Pierre Decool, étendant le bénéfice de la majoration du prêt à taux zéro aux opérations bénéficiant d'aides, non seulement des communes, mais aussi de toutes les collectivités territoriales et de leurs groupements,

– l'article 5 *ter* (vente de logements locatifs conventionnés appartenant aux collectivités territoriales) dans la rédaction de l'Assemblée nationale, modifiée par un amendement conjoint des rapporteurs,

Puis la commission a supprimé l'article 5 *sexies* A (garantie des emprunts consentis en faveur des titulaires d'un contrat de travail autre qu'un contrat à durée indéterminée), à l'initiative de M. Dominique Braye, rapporteur pour le Sénat, après que le Président Patrick Ollier a confirmé avoir reçu un engagement écrit du ministre sur la traduction législative des conclusions de l'étude en cours sur l'accès au crédit des personnes titulaires d'un contrat de travail autre qu'un contrat à durée indéterminée dans le projet de loi de finances pour 2007.

La commission mixte paritaire a ensuite :

– adopté l'article 5 *sexies* (sociétés civiles immobilières de capitalisation d'accession progressive à la propriété) dans la rédaction de l'Assemblée nationale, modifiée par un amendement de coordination et de cohérence présenté conjointement par les rapporteurs,

– adopté l'article 5 *septies* A (extension de l'objet du plan d'épargne retraite populaire à la constitution d'une épargne affectée à l'acquisition de la résidence principale de l'adhérent en accession à la première propriété) dans la rédaction de l'Assemblée nationale, modifiée par un amendement rédactionnel conjoint des rapporteurs,

– supprimé l'article 5 *decies* (location-attribution), sur proposition conjointe des rapporteurs,

– adopté les articles 6 (élargissement des compétences de l'agence nationale pour l'amélioration de l'habitat) et 7 (déduction sur les revenus fonciers pour les propriétaires bailleurs passant une convention avec l'ANAH) dans la rédaction de l'Assemblée nationale,

– adopté l'article 7 *bis* (dispositif d'investissement locatif dans le secteur intermédiaire) dans la rédaction de l'Assemblée nationale, modifiée par un amendement de précision présenté conjointement par les rapporteurs,

– adopté l'article 7 *sexies* A (ratification de l'ordonnance relative à la lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux) dans la rédaction de l'Assemblée nationale,

– adopté l'article 7 *nonies* (création d'une déclaration de mise en location) dans la rédaction de l'Assemblée nationale, modifiée par un amendement de cohérence présenté conjointement par les rapporteurs,

– adopté l'article 8 *ter* A (vente de logements foyers par les organismes HLM aux collectivités territoriales, à leurs groupements, aux centres d'action sociale et aux organismes sans but lucratif) dans la rédaction de l'Assemblée nationale, modifiée par un amendement de cohérence présenté conjointement par les rapporteurs,

– adopté l'article 8 *ter* (extension des compétences des organismes HLM) dans la rédaction de l'Assemblée nationale, modifiée par un amendement rédactionnel conjoint des rapporteurs,

– adopté l'article 8 *septies* A (prolongation du conventionnement des logements appartenant à des filiales immobilières de la Caisse des dépôts et consignations) dans la rédaction de l'Assemblée nationale, modifiée par un amendement rédactionnel conjoint des rapporteurs, après avoir repoussé un amendement présenté par M. Jean-Yves Le Bouillonnet, précisant que les logements des filiales de la Caisse des dépôts et consignations demeurent soumis à l'issue de leur conventionnement aux règles d'attribution sous conditions de ressources et de plafonnement de loyers pendant une durée équivalente à la durée initiale de la convention.

À l'article 8 *septies* C (obligations de relogement pour les propriétaires de parc conventionné de plus de 100 logements), la commission a examiné un amendement de MM. Jean-Yves Le Bouillonnet, Thierry Repentin, de Mme Annick Lepetit, et de MM Jean-Pierre Caffet, Maxime Bono et Daniel Raoul, rétablissant cet article dans le texte adopté par le Sénat en deuxième lecture et supprimé par l'Assemblée nationale.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet et M. Thierry Repentin ont expliqué que cet amendement avait pour objet d'obliger le bailleur à offrir une solution de relogement au locataire d'un logement « déconventionné ».

Après que les deux rapporteurs ont exprimé un avis défavorable, M. Dominique Braye, rapporteur pour le Sénat a rappelé que cet article avait été introduit au Sénat contre l'avis du Gouvernement et de la commission. La commission mixte paritaire a alors rejeté cet amendement, maintenant ainsi la suppression de l'article 8 *septies* C.

Elle a également maintenu la suppression de l'article 8 *septies* E (prise en compte des aires permanentes d'accueil des gens du voyage dans le décompte de l'article 55).

Puis la commission a adopté l'article 8 *septies* (adaptation de l'article 55 de la loi SRU) dans la rédaction de l'Assemblée nationale.

La commission a ensuite adopté l'article 9 (accords collectifs et renforcement du rôle des commissions de médiation) dans la rédaction de l'Assemblée nationale, modifiée par un amendement rédactionnel des deux rapporteurs.

À l'article 10 (réforme des suppléments de loyer de solidarité), elle a rejeté un amendement de M. Jean-Yves Le Bouillonnet ayant pour objet de supprimer le 2° du I de cet article. Elle a ensuite adopté un amendement de ses deux rapporteurs permettant aux conventions globales de patrimoine de déroger aux dispositions relatives au supplément de loyer de solidarité, y compris quand il n'existe pas de programme local de l'habitat.

La commission a alors adopté l'article 10 dans la rédaction de l'Assemblée nationale ainsi modifiée, ainsi que les articles 11 AA (avantages fiscaux en faveur des structures d'hébergement temporaire ou d'urgence), 11 (interdiction des coupures d'eau, d'électricité, de chaleur et de gaz pendant la période hivernale) et 11 *bis* (TVA à taux réduit pour les réseaux de chaleur) dans la rédaction de l'Assemblée nationale.

À l'article 13 (ratification de l'ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005), la commission a adopté un amendement de ses deux rapporteurs renvoyant à un décret le soin de déterminer le niveau des sanctions prévues par l'article L. 321-2 du code de la construction et de l'habitation. Elle a également adopté un amendement de coordination des mêmes auteurs, puis a adopté cet article ainsi modifié.

À l'article 14 (création d'un statut de la vente en état futur de rénovation), la commission a adopté un amendement de MM. Gérard Hamel, rapporteur pour l'Assemblée nationale, et Dominique Braye, rapporteur pour le Sénat, supprimant le sixième alinéa du I de cet article, c'est-à-dire la possibilité de recourir au bureau central de tarification en cas de souscription à une assurance de responsabilité civile professionnelle par des marchands de bien.

Elle a ensuite adopté un amendement rédactionnel des mêmes auteurs, et l'article 14 ainsi modifié.

Puis la commission a adopté l'article 15 (extension des compétences des SA HLM et des sociétés coopératives HLM dans les DOM) dans la rédaction de l'Assemblée nationale.

À l'article 17 (clauses réputées non écrites dans le cadre d'un contrat de location), la commission a examiné un amendement de M. Gérard Hamel, rapporteur pour l'Assemblée nationale, supprimant, parmi les clauses réputées non écrites d'un contrat de bail, celle qui fait supporter au locataire les frais de relance. Au cours d'un large débat, les rapporteurs, le Président Patrick Ollier ainsi que M. Pierre Hérisson, vice-président, Mme Valérie Létard, MM. François Scellier, Michel Piron, Martial Saddier et Jean-Yves Le Bouillonec ont estimé que des abus étaient commis tant par certains propriétaires que par des locataires de mauvaise foi et ont convenu que la diversité des situations commandait d'agir avec prudence. L'amendement a donc été retiré et l'article 17 a été adopté dans la rédaction de l'Assemblée nationale.

À l'article 18 *bis* (extension des compétences des commissions départementales de conciliation), la commission a adopté un amendement rédactionnel de ses deux rapporteurs, puis l'article 18 *bis* ainsi modifié.

Elle a ensuite adopté les articles 18 *quater* (réforme des charges locatives récupérables), 19 AA (modalités de financement des aires de grand passage), 19 BA (règles de vote des investissements de sécurité dans les copropriétés) et 19 B (allègement des obligations comptables des petites copropriétés) dans la rédaction de l'Assemblée nationale.

À l'article 19 C (privilège spécial immobilier du syndicat de copropriétaires), la commission a adopté un amendement de suppression de l'article présenté par M. Dominique Braye, rapporteur pour le Sénat, après que M. Gérard Hamel, rapporteur pour l'Assemblée nationale, s'y fut déclaré favorable, M. Jean-Yves Le Bouillonec regrettant cette suppression.

Elle a ensuite adopté les articles 19 *bis* (statut des résidences-services), 20 (délai de rétraction de l'acquéreur non professionnel d'un bien immobilier), 23 *bis* A (taux réduit de TVA pour les logements conventionnés de l'association Foncière Logement) et 23 *ter* (règles d'indexation des loyers des bâtiments d'habitation loués dans le cadre d'un bail rural) dans la rédaction de l'Assemblée nationale.

À l'article 25 *bis* (dérogation temporaire à la continuité territoriale pour la constitution d'établissements publics de coopération intercommunale), la commission a examiné un amendement, présenté conjointement par les rapporteurs, étendant aux communautés d'agglomération le champ d'application de cet article. Après que MM. Daniel Raoul et Jean-Yves Le Bouillonec ont exprimé des réserves sur cet amendement, la commission l'a adopté, ainsi que l'article 25 *bis* dans cette nouvelle rédaction.

La commission a ensuite adopté l'article 29 (intervention de l'ANRU à Mayotte) dans la rédaction de l'Assemblée nationale.

Enfin, la commission mixte paritaire a adopté l'ensemble du texte dans la rédaction votée en deuxième lecture à l'Assemblée nationale, ainsi modifiée, le groupe socialiste votant contre.

En conséquence, la commission mixte vous demande d'adopter le projet de loi dans le texte reproduit à la suite du tableau comparatif figurant ci-après.

TABLEAU COMPARATIF

*Texte adopté
par le Sénat
en 2^{ème} lecture*

*Texte adopté
par l'Assemblée nationale
en 2^{ème} lecture*

TITRE I^{ER}

MOBILISATION DE LA RESSOURCE FONCIÈRE POUR LA RÉALISATION DE LOGEMENTS

TITRE I^{ER}

MOBILISATION DE LA RESSOURCE FONCIÈRE POUR LA RÉALISATION DE LOGEMENTS

CHAPITRE I^{ER}

Faciliter la réalisation de logements sur les terrains publics

Article 1^{er}

I. – La réalisation de logements sur des biens immeubles appartenant à l'État ou à ses établissements publics ou cédés par eux à cet effet présente un caractère d'intérêt national lorsqu'elle contribue à l'atteinte des objectifs fixés par le titre II de la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale, par l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation ou par le programme local de l'habitat, lorsqu'il existe sur le territoire concerné.

À cet effet, des décrets peuvent, jusqu'au 1^{er} janvier 2010, délimiter des périmètres dans lesquels les opérations mentionnées au premier alinéa ont les effets d'opérations d'intérêt national au sens de l'article L. 121-2 du code de l'urbanisme. Ils tiennent compte de l'économie générale des projets d'aménagement et de développement durable des schémas de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, des plans locaux d'urbanisme déjà approuvés.

Les communes et les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de plan local d'urbanisme sont consultés sur les projets de décret. Leur avis est réputé favorable s'il n'a pas été émis dans un délai de deux mois suivant la notification du projet.

Ces décrets deviennent caducs à l'expiration d'un délai de dix ans suivant leur publication.

II et III. – *Non modifiés*.....

IV (*nouveau*). – L'article L. 66-2 du code du domaine de l'État est complété par quatre alinéas ainsi rédigés :

« Pour l'application du présent article, sont assimilés aux logements sociaux mentionnés aux 3° et 5° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation :

« – les structures d'hébergement temporaire ou d'urgence bénéficiant d'une aide de l'État ;

CHAPITRE I^{ER}

Faciliter la réalisation de logements sur les terrains publics

Article 1^{er}

I. – *Non modifié*.....

IV. – (*Alinéa sans modification*)

(*Alinéa sans modification*)

(*Alinéa sans modification*)

*Texte adopté
par le Sénat
en 2^{ème} lecture*

« – les aires d'accueil des gens du voyage mentionnées au premier alinéa du II de l'article 1^{er} de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

« – dans les départements d'outre-mer, les logements locatifs sociaux bénéficiant d'une aide de l'État. »

*Texte adopté
par l'Assemblée nationale
en 2^{ème} lecture*

« – les aires *permanentes* d'accueil ...

... voyage ;

(Alinéa sans modification)

CHAPITRE II

Faciliter l'adaptation des documents d'urbanisme aux objectifs fixés en matière de logement

CHAPITRE II

Faciliter l'adaptation des documents d'urbanisme aux objectifs fixés en matière de logement

Article 2

I A. – *Non modifié*.....

I. – *Non modifié*.....

II. – *Supprimé*.....

III. – *Non modifié*.....

III bis (nouveau). – L'article L. 123-8 du même code est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Il recueille, sur leur demande, l'avis d'un représentant des organismes mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation. »

Article 2

I. – Après l'article L. 123-12 du même code, il est inséré un article L. 123-12-1 ainsi rédigé :

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

III bis. – Supprimé

III ter (nouveau). – Le deuxième alinéa de l'article L. 124-2 du même code est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Elles précisent les secteurs où le raccordement aux différents réseaux des constructions diffuses est pris en

*Texte adopté
par le Sénat
en 2^{ème} lecture*

*Texte adopté
par l'Assemblée nationale
en 2^{ème} lecture*

charge intégralement par le propriétaire et les secteurs où les opérations de lotissement bénéficient de réseaux installés au droit de propriété par la commune qui peut instaurer la participation pour voirie et réseaux. »

IV. – *Non modifié*.....

IV bis (nouveau).- Dans la dernière phrase de l'article 54 de la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne, après le mot : « mentionné », le mot : « à » est remplacé par les mots : « au premier alinéa de ».

V à VI. – *Non modifiés*.....

VII. – Dans les communes de plus de 20 000 habitants et celles de plus de 1 500 habitants appartenant à un établissement public de coopération intercommunale de plus de 50 000 habitants compétent en matière d'habitat, le conseil municipal peut, par délibération motivée, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'économie générale du plan d'occupation des sols ou du projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme, délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant au moins une moitié de logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration du coefficient d'occupation des sols. La délibération fixe pour chaque secteur cette majoration qui ne peut excéder 50 %. Le présent VII n'est applicable qu'aux permis de construire délivrés avant le 1^{er} janvier 2010.

VII. – *Non modifié*.....

VIII. – *Supprimé*.....

IX (*nouveau*). – Le quatrième alinéa du 1^o de l'article L. 147-5 du code de l'urbanisme est complété par les mots : « et des opérations de reconstruction rendues nécessaires par une opération de démolition en zone A ou B dès lors qu'elles n'entraînent pas d'accroissement de la population exposée aux nuisances, que les normes d'isolation phonique fixées par l'autorité administrative sont respectées et que le coût d'isolation est à la charge exclusive du constructeur ; ».

IX. – *Non modifié*.....

X (*nouveau*). – Le même code est ainsi modifié :

X. – (*Alinéa sans modification*)

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

1^o (*Sans modification*)

2^o Dans la première phrase du premier alinéa de l'article L. 123-6, les mots : « ainsi qu'aux représentants de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains et » sont remplacés par les mots : « ainsi qu'au président de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains et, si ce n'est pas la même personne, à celui de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de

2^o Dans la *deuxième* phrase ...

*Texte adopté
par le Sénat
en 2^{ème} lecture*

*Texte adopté
par l'Assemblée nationale
en 2^{ème} lecture*

l'habitat dont la commune est membre et aux représentants » ;

représentants » ;

3° Dans le premier alinéa de l'article L. 123-8, après les mots : « établissement public prévu à l'article L. 122-4, », sont insérés les mots : « le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat dont la commune est membre, ».

3° (*Sans modification*)

XI (*nouveau*). – Les dispositions du présent article s'appliquent aux schémas de cohérence territoriale et aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration ou la révision ont été prescrites après l'entrée en vigueur de la présente loi.

XI. – Les dispositions *du X* du présent ...

... loi.

Article 2 bis A

.....Conforme.....

CHAPITRE III

**Sécuriser les autorisations d'urbanisme
et les constructions existantes**

Article 3 A (*nouveau*)

L'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme est ratifiée *sous réserve des dispositions suivantes* :

1° Dans le premier alinéa du II de l'article 3, avant le mot : « troisième », est inséré le mot : « deuxième, » ;

2° L'article L. 424-5 *du code de l'urbanisme*, dans sa rédaction résultant de l'article 15, est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Le permis de construire, d'aménager ou de démolir tacite ou explicite ne peut être retiré que s'il est illégal et dans le délai de trois mois suivant la date de cette décision. Passé ce délai, le permis ne peut être retiré que sur demande explicite de son bénéficiaire. » ;

CHAPITRE III

**Sécuriser les autorisations d'urbanisme
et les constructions existantes**

Article 3 A

I. - L'ordonnance ...

... ratifiée.

II. - Le code de l'urbanisme, est ainsi modifié :

1° *Le deuxième alinéa de l'article L. 111-5-2, dans sa rédaction résultant de l'article 3 de l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 précitée, est supprimé à partir du 1^{er} juillet 2007 ;*

2° *Le second alinéa de l'article L. 421-4, dans sa rédaction résultant de l'article 15 de l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 précitée, est ainsi rédigé :*

« Ce décret précise les cas où les clôtures sont également soumises à déclaration préalable. » ;

3° L'article L. 424-5, dans sa rédaction résultant de l'article 15 *de l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 précitée*, est complété par un alinéa ainsi rédigé :

(Alinéa sans modification)

*Texte adopté
par le Sénat
en 2^{ème} lecture*

3° Après le cinquième alinéa (*d*) de l'article L. 422-2 *du même code*, dans sa rédaction résultant de l'article 15, il est inséré un *e* ainsi rédigé :

« *e*) Les logements construits par des sociétés de construction dans lesquelles l'État détient la majorité du capital. » ;

4° Dans la première phrase du premier alinéa de l'article L. 442-8 *du même code*, dans sa rédaction résultant de l'article 15, les mots : « ou la décision de non-opposition à la déclaration préalable » sont supprimés ;

5° L'article L. 443-4 *du même code*, dans sa rédaction résultant de l'article 15, est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Ce décret détermine les catégories de terrains aménagés sur lesquels les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs peuvent être installées ou implantées. Il peut prévoir des dérogations pour permettre le relogement provisoire des personnes victimes de catastrophes. » ;

6° Le IV de l'article 30 est abrogé.

*Texte adopté
par l'Assemblée nationale
en 2^{ème} lecture*

4° Après ... *... L. 422-2,*
dans sa rédaction résultant de l'article 15 *de l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 précitée*, il est inséré un *e* ainsi rédigé :

(Alinéa sans modification)

5° *L'article L. 425-4, dans sa rédaction issue de l'article 15 de l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 précitée, est abrogé ;*

6° Dans la première phrase du premier alinéa de l'article L. 442-8, dans sa rédaction résultant de l'article 15 *de l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 précitée*, les mots ...

... supprimés ;

7° L'article L. 443-4, dans sa rédaction résultant de l'article 15 *de l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 précitée*, est complété par un alinéa ainsi rédigé :

(Alinéa sans modification)

8° *Dans le premier alinéa de l'article L. 443-15-1, dans sa rédaction résultant de l'article 30 de l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 précitée, les références : « de l'article L. 421-3 et du titre V du livre IV » sont remplacées par la référence : « du titre III du livre IV ».*

Article 3 B *(nouveau)*

Dans le premier alinéa de l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme, le mot : « livre » est remplacé par le mot : « code ».

Article 3 bis

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

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

Article 3 bis

Supprimé

*Texte adopté
par le Sénat
en 2^{ème} lecture*

*Texte adopté
par l'Assemblée nationale
en 2^{ème} lecture*

droit de l'urbanisme.

« Les dispositions du premier alinéa ne sont pas applicables :

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

« b) Lorsque la construction a fait l'objet d'une décision devenue définitive d'un tribunal de l'ordre judiciaire ordonnant sa démolition ;

« c) Lorsque la construction est située dans un site classé en application des articles L. 341-2 et suivants du code de l'environnement ou un parc naturel créé en application des articles L. 331-1 et suivants du même code ;

« d) Lorsque la construction est sur le domaine public ;

« e) Dans les zones visées au 1^o du II de l'article L. 562-1 du code de l'environnement. »

Article 3 septies

.....Conforme.....

CHAPITRE IV
Améliorer les outils d'acquisition foncière

Article 4

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

1^o Le livre II est complété par un titre IV ainsi rédigé :

« TITRE IV
« DROIT DE PRIORITÉ

« Art. L. 240-1. – Il est créé en faveur des communes et des établissements publics de coopération intercommunale titulaires du droit de préemption urbain un droit de priorité sur tout projet de cession d'un immeuble ou de droits sociaux donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble situé sur leur territoire et appartenant à l'État, à des sociétés dont il détient la majorité du capital, aux établissements publics visés à l'article 1^{er} de la loi n^o 97-135 du 13 février 1997 portant création de l'établissement public "Réseau ferré de France" en vue du renouveau du transport ferroviaire, à l'article 18 de

CHAPITRE IV
Améliorer les outils d'acquisition foncière

Article 4

I. – *Non modifié*.....

*Texte adopté
par le Sénat
en 2^{ème} lecture*

*Texte adopté
par l'Assemblée nationale
en 2^{ème} lecture*

la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs et à l'article 176 du code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure ou à des établissements publics dont la liste est fixée par décret, en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, d'actions ou d'opérations répondant aux objets définis à l'article L. 300-1 du présent code ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation de telles actions ou opérations.

« La commune ou l'établissement public de coopération intercommunale peut déléguer son droit de priorité dans les cas et conditions prévus aux articles L. 211-2 et L. 213-3.

« *Art. L. 240-2.* – Les dispositions de l'article L. 240-1 ne sont pas applicables :

« – à la cession d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles et de droits immobiliers aliénés sous condition du maintien dans les lieux d'un service public ou d'une administration, selon les stipulations d'un bail à conclure pour une durée minimale de trois ans ;

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

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

« *Art. L. 240-3.* – L'État, les sociétés et les établissements publics mentionnés à l'article L. 240-1 notifient à la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale compétent leur intention d'aliéner leurs biens et droits immobiliers et en indiquent le prix de vente tel qu'il est estimé par le directeur des services fiscaux. La commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent peut, dans un délai de deux mois à compter de cette notification, décider d'acquérir les biens et droits immobiliers au prix déclaré ou proposer de les acquérir à un prix inférieur en application des dispositions de l'article L. 66-2 du code du domaine de l'État. À défaut d'accord sur le prix, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale peut, dans le même délai ou dans un délai de quinze jours à compter de la notification de la réponse de l'État à sa demande d'une

*Texte adopté
par le Sénat
en 2^{ème} lecture*

*Texte adopté
par l'Assemblée nationale
en 2^{ème} lecture*

diminution du prix de vente, saisir le juge de l'expropriation en vue de fixer le prix de l'immeuble et en informe le vendeur. Le prix est fixé comme en matière d'expropriation ; il est exclusif de toute indemnité accessoire et notamment de l'indemnité de remploi. La commune ou l'établissement public de coopération intercommunale dispose d'un délai de deux mois à compter de la décision juridictionnelle devenue définitive pour décider d'acquérir les biens et droits immobiliers au prix fixé par le juge. À moins que le bien ne soit retiré de la vente, la commune ou l'établissement public en règle le prix six mois au plus tard après sa décision d'acquérir.

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

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

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

2° L'article L. 211-3 est ainsi rétabli :

« *Art. L. 211-3.* – Le droit de préemption urbain n'est pas applicable aux aliénations de biens et droits immobiliers ayant fait l'objet de la notification prévue par l'article L. 240-3. »

II. – *Non modifié*.....

III (*nouveau*). – Le II de l'article 150 U du code général des impôts est complété par un 8° ainsi rédigé :

« 8° Qui sont cédés avant le 31 décembre 2007 à une collectivité territoriale en vue de leur cession à l'un des organismes mentionnés au 7° ; en cas de non-respect de cette condition dans un délai d'un an à compter de l'acquisition des biens, la collectivité territoriale reverse à l'État le montant dû au titre du I. »

IV (*nouveau*). – *La perte de recettes pour l'État résultant du III est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux*

III. – *Non modifié*.....

IV. – **Supprimé**

*Texte adopté
par le Sénat
en 2^{ème} lecture*

*Texte adopté
par l'Assemblée nationale
en 2^{ème} lecture*

articles 575 et 575 A du code général des impôts.

Article 4 bis A et 4 bis B

.....Conformes.....

Article 4 ter B

Article 4 ter B

I. – Après l'article L. 326-7 du code de l'urbanisme, il est inséré un chapitre VII ainsi rédigé :

I. – *Non modifié*.....

« CHAPITRE VII

« **Sociétés publiques locales d'aménagement**

« Art. L. 327-1. – Les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, à titre expérimental, pour une durée de cinq ans, prendre des participations dans des sociétés publiques locales d'aménagement dont ils détiennent la totalité du capital.

« Une des collectivités territoriales ou un des groupements de collectivités territoriales participant à une société publique locale d'aménagement détient au moins la majorité des droits de vote.

« Ces sociétés sont compétentes pour réaliser, pour le compte de leurs actionnaires et sur le territoire des collectivités territoriales ou des groupements de collectivités territoriales qui en sont membres, toute opération d'aménagement au sens du présent code.

« Les sociétés publiques locales d'aménagement revêtent la forme de société anonyme régie par le livre II du code de commerce et par le chapitre IV du titre II du livre V de la première partie du code général des collectivités territoriales. »

II (*nouveau*). – Le Gouvernement transmet au Parlement, dans un délai de cinq ans à compter de la promulgation de la présente loi, un rapport établissant un bilan d'application de l'article L. 327-1 du code de l'urbanisme *relatif à la création de sociétés publiques locales d'aménagement*.

II. – Le ...

... urbanisme.

CHAPITRE V

Accroître la transparence du marché foncier

CHAPITRE V

Accroître la transparence du marché foncier

Article 4 ter

.....Conforme.....

*Texte adopté
par le Sénat
en 2^{ème} lecture*

CHAPITRE VI

Soutenir la construction de logements dans les communes

Article 4 quater A (nouveau)

La deuxième phrase du 2° du V de l'article 1609 nonies C du code général des impôts est complétée par les mots : « , à condition que l'établissement public de coopération intercommunale ait, dans les conditions prévues à l'article L. 302-7 du même code, perçu le prélèvement visé à cet article et que cette fraction soit affectée à la réalisation d'opérations de logements locatifs sociaux ».

Article 4 quinquies

I. – L'article 1396 du code général des impôts est ainsi modifié :

1° Dans la première phrase du deuxième alinéa, les mots : « , peut, sur délibération du conseil municipal prise dans les conditions prévues au premier alinéa du I de l'article 1639 A bis, être majorée d'une valeur forfaitaire qui ne peut excéder 0,76 € par mètre carré, » sont remplacés par les mots : « est majorée, dans les communes de plus de 3 500 habitants, d'une valeur forfaitaire fixée à 0,5 € par mètre carré » ;

2° La seconde phrase du même alinéa est ainsi rédigée :

« Toutefois, le conseil municipal peut, sur délibération prise dans les conditions prévues au premier alinéa du I de l'article 1639 A bis, supprimer cette majoration ou la fixer à l'un des montants suivants par mètre carré : 1 €, 1,50 €, 2 €, 2,50 € ou 3 €. » ;

2° bis (nouveau) Après le deuxième alinéa, sont insérés quatre alinéas ainsi rédigés :

« Dans les autres communes, le conseil municipal peut, dans les mêmes conditions de délibération, instituer cette majoration en la fixant à l'un des montants mentionnés au deuxième alinéa.

« Dans les communes dans lesquelles une majoration

*Texte adopté
par l'Assemblée nationale
en 2^{ème} lecture*

CHAPITRE VI

Soutenir la construction de logements dans les communes

Article 4 quater A

I. – La deuxième phrase du premier alinéa du 2°

... sociaux ».

II (nouveau). – Le dernier alinéa du 2° du V du même article 1609 nonies C est complété par une phrase ainsi rédigée :

« L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale transmet chaque année au représentant de l'État dans le département un rapport sur l'application de la deuxième phrase du premier alinéa du présent 2°. »

Article 4 quinquies

I. – (Alinéa sans modification)

1° Dans ...
... mots : « , qui ne peut excéder 0,76 € » sont remplacés par les montants : « de 0,50 €, 1 €, 1,50 €, 2 €, 2,50 € ou 3 € » ;

2° **Supprimé**

2° bis Après ...
... insérés trois alinéas ainsi rédigés :

Alinéa supprimé

(Alinéa sans modification)

*Texte adopté
par le Sénat
en 2^{ème} lecture*

*Texte adopté
par l'Assemblée nationale
en 2^{ème} lecture*

est déjà en vigueur à la date de la promulgation de la loi n° du portant engagement national pour le logement, le conseil municipal délibère, avant le 31 décembre 2006, pour supprimer la majoration ou la fixer à l'un des montants mentionnés au deuxième alinéa.

« La superficie retenue pour le calcul de la majoration est réduite de 1 000 mètres carrés.

« Le produit de la taxe foncière sur les propriétés non bâties perçue sur un terrain visé au deuxième alinéa ne peut être supérieur à 3 % de la valeur vénale dudit terrain. » ;

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

« Les dispositions des deuxième et troisième alinéas ne sont pas applicables :

« – aux terrains appartenant aux établissements publics fonciers visés aux articles L. 321-1 et L. 324-1 du code de l'urbanisme ;

« – aux terrains classés depuis moins d'un an dans une des zones visées au deuxième alinéa ;

« – aux terrains situés dans le périmètre d'une zone d'aménagement concertée ou pour lesquels un permis de construire, un permis d'aménager ou une autorisation de lotir a été obtenu ; toutefois, la majoration est rétablie rétroactivement en cas de péremption du permis de construire, du permis d'aménager ou de l'autorisation de lotir ;

« – aux parcelles supportant une construction passible de la taxe d'habitation. » ;

4° (*nouveau*) Dans la deuxième phrase du dernier alinéa, les mots : « en cas de révision ou de modification des documents d'urbanisme » sont supprimés.

II et III. – *Non modifiés*.....

(Alinéa sans modification)

« La majoration visée au deuxième alinéa ne peut excéder 3 % d'une valeur forfaitaire moyenne au mètre carré définie par décret en Conseil d'État et représentative de la valeur moyenne du terrain selon sa situation géographique. » ;

3° *(Alinéa sans modification)*

« Les deuxième à cinquième alinéas ne sont pas applicables :

(Alinéa sans modification)

(Alinéa sans modification)

(Alinéa sans modification)

(Alinéa sans modification)

4° *(Sans modification)*

Article 4 *sexies*

.....Conforme.....

Articles 4 *septies*

Supprimé

Articles 4 *septies*

I. – Après l'article 1528 du code général des impôts, il est inséré un article 1529 ainsi rédigé :

« Art. 1529. – I. – Les communes peuvent, sur

*Texte adopté
par le Sénat
en 2^{ème} lecture*

*Texte adopté
par l'Assemblée nationale
en 2^{ème} lecture*

délibération du conseil municipal, instituer une taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains nus qui ont été rendus constructibles du fait de leur classement par un plan local d'urbanisme dans une zone urbaine ou dans une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation ou par une carte communale dans une zone constructible.

« II. – La taxe s'applique aux cessions réalisées par les personnes physiques et les sociétés et groupements, soumis à l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value dans les conditions prévues à l'article 150 U, et par les contribuables qui ne sont pas fiscalement domiciliés en France, assujettis à l'impôt sur le revenu, soumis au prélèvement, dans les conditions prévues à l'article 244 bis A.

« Elle ne s'applique pas :

« – aux cessions mentionnées aux 3° à 7° du II de l'article 150 U ;

« – aux cessions portant sur des terrains qui sont classés en terrains constructibles depuis plus de dix-huit ans ;

« – lorsque le prix de cession du terrain, défini à l'article 150 VA, est inférieur au prix d'acquisition, effectivement acquitté par le cédant et tel qu'il a été stipulé dans l'acte de cession, majoré d'un montant égal à 200 % de ce prix.

« III. – La taxe est assise sur un montant égal aux deux tiers du prix de cession du terrain, défini à l'article 150 VA.

« La taxe est égale à 10 % de ce montant. Elle est exigible lors de la première cession à titre onéreux du terrain intervenue après son classement en terrain constructible. Elle est due par le cédant.

« IV. – Une déclaration, conforme à un modèle établi par l'administration, retrace les éléments servant à la liquidation de la taxe. Elle est déposée dans les conditions prévues aux 1° et 3° du I et au II de l'article 150 VG.

« Lorsque la cession est exonérée en application du troisième ou du quatrième alinéa du II du présent article, aucune déclaration ne doit être déposée. L'acte de cession soumis à la formalité fusionnée ou présenté à l'enregistrement précise, sous peine de refus de dépôt ou de la formalité d'enregistrement, la nature et le fondement de cette exonération ou de cette absence de taxation. Les dispositions des deuxième et troisième alinéas du III de l'article 150 VG sont applicables.

« V. – La taxe est versée lors du dépôt de la déclaration prévue au IV. Les dispositions des I et II de l'article 150 VF,

*Texte adopté
par le Sénat
en 2^{ème} lecture*

Article 4 *octies*

Supprimé

TITRE II
**DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS
ET ACCÈS AU LOGEMENT**

CHAPITRE I^{ER}
Favoriser l'accèsion à la propriété

Article 5

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

« 6. Les ventes et livraisons à soi-même d'immeubles au sens du 7° de l'article 257, à usage de résidence principale, destinés à des personnes physiques dont les ressources ne dépassent pas de plus de 30 % les plafonds de ressources prévus à l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation et situés dans des quartiers faisant l'objet d'une convention prévue à l'article 10 de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine ainsi que dans les îlots, au sens du recensement général de la population, entièrement compris à une distance de moins de 500 mètres de la limite de ces quartiers. »

*Texte adopté
par l'Assemblée nationale
en 2^{ème} lecture*

du second alinéa du I et des II et III de l'article 150 VH et de l'avant-dernier alinéa du I de l'article 244 bis A sont applicables.

« VI. – La délibération prévue au I s'applique aux cessions réalisées à compter du premier jour du troisième mois qui suit la date à laquelle cette délibération est intervenue. Elle est notifiée aux services fiscaux au plus tard le premier jour du deuxième mois qui suit la date à laquelle elle est intervenue. À défaut, la taxe n'est pas due. »

II. – Le II de l'article 1379 du même code est complété par un 4° ainsi rédigé :

« 4° Taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains devenus constructibles. »

III. – Un décret en Conseil d'État fixe les conditions d'application du présent article. Ce décret précise notamment les obligations incombant aux cédants.

IV. – Les dispositions du présent article s'appliquent aux cessions intervenues à compter du 1^{er} janvier 2007.

Article 4 *octies*

Après les mots : « Caisse des dépôts et consignations », la fin de la première phrase du sixième alinéa de l'article L. 2334-17 du code général des collectivités territoriales est supprimée.

TITRE II
**DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS
ET ACCÈS AU LOGEMENT**

CHAPITRE I^{ER}
Favoriser l'accèsion à la propriété

Article 5

(Alinéa sans modification)

« 6. Les ...

... urbaine ou entièrement
situés à une distance ...

... quartiers. »

*Texte adopté
par le Sénat
en 2^{ème} lecture*

Article 5 bis A

I. – L'article L. 443-12 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

« *Art. L. 443-12.* – Le prix de vente est fixé par l'organisme propriétaire, après avis du maire de la commune d'implantation du logement vendu.

« Si le maire n'a pas répondu dans un délai de deux mois, son avis est réputé favorable.

« Lorsque l'acquéreur est une personne physique, le prix fixé en application de la délibération mentionnée à l'article L. 443-7 peut être inférieur ou supérieur de 35 % à l'évaluation faite par le service des domaines *ou par un expert agréé par le service des domaines*, en prenant pour base le prix d'un logement comparable libre d'occupation.

« Lorsque l'acquéreur est l'une des personnes morales visées à l'article L. 443-11, le prix de vente ne peut être inférieur à l'évaluation faite par le service des domaines *ou par un expert agréé par le service des domaines* en prenant pour base le prix d'un logement comparable libre d'occupation, sauf en cas de vente à un organisme d'habitations à loyer modéré ou à une société d'économie mixte. »

II (*nouveau*). – L'article L. 443-12-1 du même code est ainsi rédigé :

« *Art. L. 443-12-1.* – L'acquéreur personne physique qui souhaite revendre son logement dans les cinq ans qui suivent l'acquisition est tenu d'en informer l'organisme d'habitations à loyer modéré, qui peut se porter acquéreur en priorité.

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

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

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

« Ces prix s'entendent hors frais d'acte et accessoires à la vente.

*Texte adopté
par l'Assemblée nationale
en 2^{ème} lecture*

Article 5 bis A

I. – (*Alinéa sans modification*)

« *Art. L. 443-12.* – (*Alinéa sans modification*)

(*Alinéa sans modification*)

« Lorsque ...

... faite par le service domaines en prenant ...

... d'occupation.

« Lorsque ...

... faite par le service des domaines en

prenant ...

mixte. »

II . – *Après l'article L. 443-12-1 du même code, il est inséré un article L. 443-12-2 ainsi rédigé :*

« *Art. L. 443-12-2.* – L'acquéreur ...

priorité.

(*Alinéa sans modification*)

(*Alinéa sans modification*)

(*Alinéa sans modification*)

(*Alinéa sans modification*)

*Texte adopté
par le Sénat
en 2^{ème} lecture*

« Lorsque l'acquéreur personne physique a acquis son logement à un prix inférieur à l'évaluation faite par le service des domaines ou par un expert agréé par le service des domaines et qu'il le loue dans les cinq ans qui suivent l'acquisition, le niveau de loyer ne doit pas excéder des plafonds fixés par l'autorité administrative.

« À peine de nullité, le contrat de vente entre l'acquéreur et l'organisme d'habitations à loyer modéré comporte la mention de ces obligations. »

Article 5 bis B

Après l'article L. 443-15-5 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 443-15-6 ainsi rédigé :

« Art. L. 443-15-6. – Est institué dans les communes qui le souhaitent un guichet unique dans le cadre d'une procédure d'accession sociale à la propriété.

« Ce guichet unique, mis en place dans chaque mairie, met à la disposition du public un dossier présentant l'ensemble des dispositifs de soutien à l'accession sociale à la propriété.

« Sont notamment communiqués à cette fin aux

*Texte adopté
par l'Assemblée nationale
en 2^{ème} lecture*

(Alinéa sans modification)

(Alinéa sans modification)

III (nouveau). – L'article L. 443-15 du même code est ainsi rédigé :

« Art. L. 443-15. – En cas de vente réalisée en application de la présente section, les fonctions de syndic de la copropriété sont assurées, sauf s'il y renonce, par l'organisme vendeur, tant qu'il demeure propriétaire d'au moins un logement.

« Toutefois, l'assemblée générale des copropriétaires peut désigner un autre syndic dès lors que les copropriétaires autres que l'organisme vendeur détiennent au moins 60 % des voix du syndicat.

« Les fonctions de syndic de la copropriété comportant des immeubles vendus en application de la présente section peuvent être assurées par l'organisme vendeur conformément aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis lorsque l'organisme n'est plus propriétaire d'aucun logement.

« Les dispositions du deuxième alinéa de l'article 22 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée ne s'appliquent pas à l'organisme d'habitations à loyer modéré vendeur. »

Article 5 bis B

*I. – Après ...
... inséré une section 2 bis ainsi
rédigée :*

*« Section 2 bis
« Accession sociale à la propriété
« Art. L. 443-15-7. – Est ...
... propriété.*

(Alinéa sans modification)

(Alinéa sans modification)

*Texte adopté
par le Sénat
en 2^{ème} lecture*

*Texte adopté
par l'Assemblée nationale
en 2^{ème} lecture*

maires, à leur demande :

« – les projets de ventes de logements à leurs locataires par les bailleurs sociaux ;

(Alinéa sans modification)

« – les informations relatives aux opérations d'accession sociale à la propriété des promoteurs privés ou sociaux situées dans la commune ;

(Alinéa sans modification)

« – les informations relatives aux dispositifs de prêts proposés par les établissements de crédit en faveur des ménages modestes tels que les prêts mentionnés dans la première phrase du troisième alinéa de l'article L. 312-1 du présent code, et les avances remboursables sans intérêt mentionnées au I de l'article 244 *quater* J du code général des impôts.

(Alinéa sans modification)

« Sont assimilés aux logements sociaux visés à l'article L. 302-5 du présent code, pendant cinq ans à compter de leur vente, les logements vendus à partir du 1^{er} juillet 2006 à leurs locataires, en application de l'article L. 443-7.

(Alinéa sans modification)

« L'aide à l'accession sociale à la propriété prévue par la présente section est accordée à des ménages dont les ressources n'excèdent pas des plafonds définis par décret. Ces plafonds de ressources ne peuvent excéder ceux qui sont définis en application du 2^o de l'article L. 301-2 pour les logements ayant bénéficié d'une subvention de l'État.

« Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret. »

(Alinéa sans modification)

II (nouveau). – Avant le dernier alinéa du I de l'article 244 quater J du code général des impôts, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Jusqu'au 31 décembre 2010, le montant de l'avance remboursable sans intérêt est majoré d'un montant maximum de 15 000 € pour les opérations d'accession sociale à la propriété portant sur la construction ou l'acquisition de logements neufs et donnant lieu à une aide à l'accession sociale à la propriété attribuée par la commune d'implantation du logement dans les conditions prévues à l'article L. 312-2-1 du code de la construction et de l'habitation. Les ressources des ménages bénéficiaires de cette majoration doivent être inférieures ou égales aux plafonds de ressources permettant l'accès aux logements locatifs sociaux visés au I de l'article R. 331-1 du même code. »

III (nouveau). – Le II du présent article entre en vigueur le 1^{er} janvier 2007.

Article 5 bis

.....Conforme.....

*Texte adopté
par le Sénat
en 2^{ème} lecture*

Article 5 *ter*

I (*nouveau*). – À la fin de la deuxième phrase des deuxième et troisième alinéas de l'article L. 443-15-2 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « par voie de la publicité prévue au deuxième alinéa de l'article L. 443-11 » sont remplacés par les mots : « par la voie d'une publicité dont les modalités sont fixées par décret en Conseil d'État ».

II. – Après l'article L. 443-15-2 du même code, il est inséré un article L. 443-15-2-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 443-15-2-1.* – Les dispositions de la présente section sont applicables aux logements locatifs sociaux des collectivités territoriales faisant l'objet de conventions conclues en application de l'article L. 351-2. Toutefois, lorsqu'une collectivité territoriale met en vente un logement conventionné vacant, elle doit l'offrir en priorité à l'ensemble des locataires de son patrimoine conventionné dans son territoire par la voie d'une publicité dont les modalités sont fixées par décret en Conseil d'État. En outre, le surplus des sommes perçues par la collectivité territoriale au sens du quatrième alinéa de l'article L. 443-13 est affecté en priorité au financement de programmes nouveaux de construction de logements locatifs conventionnés, au développement d'une offre en places d'hébergement dans les établissements visés au neuvième alinéa de l'article L. 321-1 du code de l'action sociale et des familles, à des travaux destinés à améliorer de façon substantielle un ensemble déterminé d'habitations locatives conventionnées, ou à des acquisitions de logements devant être conventionnés, en vue d'un usage locatif.

« Les dispositions de la présente section, à l'exception de celles de l'article L. 443-14, sont également applicables, dans les départements d'outre-mer, à la vente des logements locatifs sociaux des collectivités territoriales construits, acquis ou améliorés à l'aide de prêts aidés par l'État. Toutefois, lorsqu'une collectivité territoriale met en vente un logement social vacant, elle doit l'offrir en priorité à l'ensemble des locataires de son patrimoine social de son territoire par la voie d'une publicité dont les modalités sont fixées par décret en Conseil d'État. En outre, le surplus des sommes perçues par la collectivité territoriale, au sens du quatrième alinéa de l'article L. 443-13, est affecté en priorité au financement de programmes nouveaux de construction de logements locatifs sociaux, à des travaux destinés à améliorer de façon substantielle un ensemble déterminé d'habitations locatives sociales ou à des acquisitions de logements en vue d'un usage locatif social. »

*Texte adopté
par l'Assemblée nationale
en 2^{ème} lecture*

Article 5 *ter*

I. – *Non modifié*.....

II. – (*Alinéa sans modification*)

« *Art. L. 443-15-2-1.* – Les ...
... section, à l'exception de celles de l'article L. 443-14, sont applicables ...

... visés
au 9^o du I de l'article ...

... déterminé de logements
locatifs conventionnés, ...
... locatif.

« Les ...

... sociaux, au développement d'une offre en places
d'hébergement dans les établissements visés au 9^o du I de
l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles, à
des travaux ...
... social. »

*Texte adopté
par le Sénat
en 2^{ème} lecture*

*Texte adopté
par l'Assemblée nationale
en 2^{ème} lecture*

Article 5 quater

.....Conforme.....

Article 5 quinquies

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

Article 5 sexies A (nouveau)

Après l'article L. 313-6 du code monétaire et financier, il est inséré une sous-section 4 ainsi rédigée :

« Sous-section 4

« Garantie des emprunts consentis en faveur des titulaires d'un contrat de travail autre qu'un contrat à durée indéterminée

« Art. L. 313-6-1. – I. – Il est institué un mécanisme de garantie des emprunts immobiliers contractés par les établissements financiers avec des titulaires d'un contrat de travail autre qu'un contrat à durée indéterminée.

« II. – Un décret pris après concertation avec les représentants des établissements de crédit fixe l'organisation, les conditions d'accès et les ressources du fonds de garantie mis en place à cet effet.

« III. – Les présentes dispositions seront également applicables aux départements et territoires d'outre-mer. »

Article 5 sexies

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

1° Dans l'article L. 353-14, après les mots : « mentionnés à l'article L. 411-2 », sont insérés les mots : « , aux logements apportés aux sociétés civiles immobilières régies par les articles L. 443-6-2 et suivants » ;

2° Le quatrième alinéa de l'article L. 411-3 est ainsi rédigé :

« – aux logements cédés ou apportés aux sociétés civiles immobilières régies par les articles L. 443-6-2 et suivants et devenus propriété d'un associé personne physique ; »

3° Après l'article L. 443-6-1, il est inséré une section 1 bis ainsi rédigée :

« Section 1 bis

« Dispositions applicables à l'accession progressive des

Article 5 sexies

I. – (Alinéa sans modification)

1° (Sans modification)

2° (Sans modification)

3° (Alinéa sans modification)

(Division et intitulé sans modification)

*Texte adopté
par le Sénat
en 2^{ème} lecture*

locataires à la propriété

« Art. L. 443-6-2. – Les sociétés civiles immobilières d’accession progressive à la propriété ont pour objet la détention, la gestion et l’entretien des immeubles ayant fait l’objet d’un apport par un organisme d’habitations à loyer modéré, en vue de leur division en fractions destinées à être louées à des personnes physiques dont les ressources ne dépassent pas, à leur entrée dans les lieux, les plafonds fixés en application des dispositions de l’article L. 441-1 et à être éventuellement attribuées en propriété aux associés.

« Les statuts répartissent les droits composant le capital social en lots divisibles de parts. Chaque lot divisible de parts représente un logement et ses locaux accessoires s’il y a lieu, correspondant à un ou plusieurs lots définis à l’état descriptif de division. Ces statuts sont conformes à des clauses types approuvées par décret en Conseil d’État.

« Art. L. 443-6-3. – Les sociétés civiles immobilières sont créées par les organismes d’habitations à loyer modéré à compétence locative visés à l’article L. 411-2. Ceux-ci peuvent, pour les immeubles apportés à ces sociétés civiles immobilières, bénéficier des prêts accordés en application de la réglementation sur les habitations à loyer modéré pour la construction, l’acquisition ou l’acquisition suivie de travaux d’amélioration d’immeubles.

« Les associés des sociétés civiles immobilières sont les organismes mentionnés au premier alinéa et les locataires personnes physiques d’un logement de l’immeuble social et détenteurs de parts sociales.

« L’organisme d’habitations à loyer modéré, associé-gérant, gère les immeubles et attribue en location les logements concernés conformément aux dispositions des articles L. 442-1 à L. 442-6, à l’exception de l’article L. 442-5.

« Les logements libres de toute occupation compris dans les immeubles apportés aux sociétés civiles immobilières par les organismes d’habitations à loyer modéré sont loués conformément aux dispositions prévues à l’article L. 443-6-2 à des personnes physiques qui doivent simultanément acquérir des parts de ces sociétés.

« Les dispositions de la présente section sont applicables aux immeubles d’habitation, à usage d’habitation ou à usage d’habitation et professionnel existants et libres d’occupation dont les organismes d’habitations à loyer modéré à compétence locative mentionnés à l’article L. 411-2 sont propriétaires.

« Art. L. 443-6-4. – Un état descriptif de division délimite les diverses parties de l’immeuble social en distinguant celles qui sont communes de celles qui sont à usage privatif. Il fixe les quotes-parts des parties communes

*Texte adopté
par l’Assemblée nationale
en 2^{ème} lecture*

« Art. L. 443-6-2. – (Alinéa sans modification)

« Les statuts de ces sociétés répartissent ...

... État.

« Art. L. 443-6-3. – Les immobilières régies par l’article L. 443-6-2 sont créées ...

... immeubles.

« Les immobilières régies par l’article L. 443-6-2 sont les organismes ...

... sociales.

(Alinéa sans modification)

« Les ...

immobilières régies par l’article L. 443-6-2 par les organismes ...

... sociétés.

(Alinéa sans modification)

« Art. L. 443-6-4. – (Alinéa sans modification)

*Texte adopté
par le Sénat
en 2^{ème} lecture*

*Texte adopté
par l'Assemblée nationale
en 2^{ème} lecture*

afférentes à chaque lot.

« Un règlement de copropriété détermine la destination des parties réservées à l'usage exclusif de chaque associé et, s'il y a lieu, celle des parties communes affectées à l'usage de tous les associés ou de plusieurs d'entre eux. Il est établi en conformité avec les dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Il ne peut imposer de restrictions aux droits des associés sur les parties réservées à leur jouissance exclusive, en dehors de celles qui sont justifiées par la destination de l'immeuble, par ses caractéristiques ou sa situation.

« L'état descriptif de division et le règlement de copropriété sont annexés aux statuts de ces sociétés.

« Les immeubles visés au premier alinéa sont apportés aux sociétés civiles immobilières, après avoir fait l'objet d'une évaluation par le service des domaines ou par un expert agréé par le service des domaines et pour une valeur conforme à cette évaluation.

« Art. L. 443-6-5. – Le locataire ne devient propriétaire du logement qu'il occupe qu'après avoir acquis la totalité des parts du lot représentatif de son logement.

« Tout locataire ou tout locataire associé ne peut acquérir des parts de la société civile immobilière que s'il est à jour de toutes ses obligations locatives et, le cas échéant, de celles envers la société civile immobilière.

« Les parts acquises par le locataire associé peuvent être cédées ou échangées dans les conditions prévues par les statuts.

« Lorsque le locataire associé revend toutes ses parts, il reste locataire de la société civile immobilière ou, en cas de dissolution de celle-ci, devient locataire de l'organisme d'habitations à loyer modéré.

« Art. L. 443-6-6. – À la demande des locataires associés, l'associé-gérant vend et rachète les parts sociales à leur valeur nominale non indexée.

« Les parts cédées par l'associé-gérant ou par les locataires associés doivent être libres de toute sûreté.

« Lors de la constitution de la société civile immobilière, l'organisme d'habitations à loyer modéré apporte la garantie d'un établissement financier ou d'une société d'assurance agréés à cet effet pour le remboursement des parts à chaque associé personne physique. Cette garantie prend la forme d'une convention de cautionnement aux termes de laquelle la caution s'oblige envers l'associé personne physique, solidairement avec l'organisme

(Alinéa sans modification)

(Alinéa sans modification)

« Les ...
... immobilières régies par l'article L. 443-6-2, après ...

... évaluation.

« Art. L. 443-6-5. – *(Alinéa sans modification)*

« Tout ...
... parts d'une société civile immobilière d'accession progressive à la propriété que s'il est ...
... immobilière.

(Alinéa sans modification)

« Lorsque ...
... immobilière d'accession progressive à la propriété ou, en cas ...
... modéré.

« Art. L. 443-6-6. – À ...
... l'associé-gérant d'une société civile immobilière régie par l'article L. 443-6-2 vend ...
... indexée.

(Alinéa sans modification)

(Alinéa sans modification)

*Texte adopté
par le Sénat
en 2^{ème} lecture*

d'habitations à loyer modéré, à payer les sommes nécessaires au rachat des parts.

« L'organisme d'habitations à loyer modéré, associé-gérant, peut aliéner au profit du locataire associé la totalité des parts du lot représentatif de son logement au terme d'un délai de dix ans à compter de la construction ou de l'acquisition de l'immeuble par l'organisme d'habitations à loyer modéré.

« L'aliénation de la totalité des parts d'un lot avant le délai défini au quatrième alinéa du présent article peut être autorisée par décision motivée du représentant de l'État dans le département d'implantation du logement, après consultation de la commune d'implantation. Le remboursement de tout ou partie des aides accordées par l'État pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration de ce logement est exigible selon des modalités fixées par l'autorité administrative.

« Art. L. 443-6-7. – Les droits des locataires associés dans le capital social doivent être proportionnels à la valeur des biens auxquels ils ont vocation par rapport à la valeur de l'ensemble.

« Les associés sont tenus de répondre aux appels de fonds en proportion de leurs droits dans le capital. Lorsque le locataire associé ne satisfait pas à cette obligation et après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse pendant plus de trente jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée au domicile de son destinataire, ses dividendes sont affectés en priorité à l'apurement de sa dette envers la société.

« Par dérogation aux dispositions de l'article 1857 du code civil, la responsabilité de l'associé personne physique est limitée à la fraction des parts acquises pour chaque lot.

« Art. L. 443-6-8. – Les articles L. 214-6 à L. 214-9 sont applicables aux sociétés régies par la présente section.

« Art. L. 443-6-9. – Le locataire associé ayant satisfait à toutes les obligations auxquelles il est tenu envers la société civile immobilière bénéficiaire, lorsqu'il a acquis la totalité des parts du lot représentatif du logement qu'il occupe, de l'attribution en propriété de ce logement.

« L'attribution en propriété du logement a pour conséquence le retrait de l'intéressé de la société civile immobilière. Ce retrait est constaté par acte authentique signé par l'associé et par un représentant de l'associé-gérant.

« Le retrait entraîne de plein droit :

« – l'annulation des parts du lot représentatif du logement attribué ;

*Texte adopté
par l'Assemblée nationale
en 2^{ème} lecture*

(Alinéa sans modification)

(Alinéa sans modification)

« Art. L. 443-6-7. – Les ...
... social d'une société civile immobilière régie par
l'article L. 443-6-2 doivent ...
... ensemble.

« Les locataires associés ...

... société.

(Alinéa sans modification)

« Art. L. 443-6-8. – *(Sans modification)*

« Art. L. 443-6-9. – Le ...

... immobilière d'accession progressive à la propriété
bénéficiaire ...

... logement.

« L'attribution ...

... immobilière d'accession progressive à la propriété. Ce retrait
... associé-gérant.

(Alinéa sans modification)

(Alinéa sans modification)

*Texte adopté
par le Sénat
en 2^{ème} lecture*

« – la réduction corrélative du capital social ;

« – les modifications des statuts rendues nécessaires par le retrait. Ces modifications sont effectuées par l'associé-gérant ;

« – l'application au lot cédé du régime de la copropriété régi par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée ;

« – la remise entre les mains de l'intéressé du règlement de copropriété et de l'état descriptif prévus à l'article L. 443-6-4.

« Par dérogation aux articles L. 353-4 et L. 353-5, la convention visée à l'article L. 353-2 cesse d'être opposable à la personne physique qui a acquis le logement qu'elle occupe et aux propriétaires successifs dudit logement.

« *Art. L. 443-6-10.* – La durée de la société civile immobilière, fixée par les statuts, ne peut excéder vingt-cinq ans. Elle peut toutefois être prorogée par l'assemblée générale statuant à la majorité des membres associés représentant au moins les deux tiers des voix.

« *Art. L. 443-6-11.* – La dissolution de la société civile immobilière intervient au terme fixé par les statuts ou lorsque tous les logements ont été attribués en propriété. Elle peut également être dissoute par décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des membres associés représentant au moins les deux tiers des voix.

« En cas de dissolution, l'organisme d'habitations à loyer modéré associé-gérant est tenu de racheter les parts acquises par les associés locataires qui n'ont pas acquis la totalité des parts du lot auxquelles ils peuvent prétendre à cette date.

« *Art. L. 443-6-12.* – Lorsque l'organisme d'habitations à loyer modéré fait l'apport d'un immeuble à une société civile immobilière dans les conditions fixées par l'article L. 443-6-2, le remboursement immédiat des prêts contractés pour la construction, l'acquisition de cet immeuble ou son acquisition suivie de travaux d'amélioration n'est pas exigible, sous réserve que leur remboursement demeure garanti dans les conditions qui avaient permis leur obtention. L'organisme notifie la cession aux établissements prêteurs et aux garants. S'agissant des sûretés personnelles, cette réserve est réputée levée à défaut d'opposition des garants dans un délai de deux mois à compter de cette notification. S'agissant des sûretés réelles, cette réserve est réputée levée si l'organisme obtient de la part de leurs bénéficiaires une modification de celles-ci. L'immeuble doit être libre de toute sûreté au moment de son apport par l'organisme d'habitations à loyer modéré à la société civile immobilière.

*Texte adopté
par l'Assemblée nationale
en 2^{ème} lecture*

(Alinéa sans modification)

« *Art. L. 443-6-10.* – La durée d'une société civile immobilière d'accession progressive à la propriété, fixée par ses statuts, ne peut ...

... prorogée par décision de l'assemblée ...
... voix.

« *Art. L. 443-6-11.* – La dissolution d'une société civile immobilière d'accession progressive à la propriété intervient ...

... voix.

(Alinéa sans modification)

« *Art. L. 443-6-12.* – Lorsque ...

... immobilière d'accession progressive à la propriété.

*Texte adopté
par le Sénat
en 2^{ème} lecture*

« Art. L. 443-6-13. – Un décret en Conseil d'État précise les conditions d'application de la présente section. » ;

4° L'article L. 443-7-1 est abrogé ;

5° Le premier alinéa du I de l'article L. 453-1 est complété par les mots : « et des opérations immobilières réalisées par les sociétés civiles immobilières visées à l'article L. 443-6-2 comportant des logements ayant déjà fait l'objet d'une occupation » ;

6° Après l'article L. 472-1-6, il est inséré un article L. 472-1-8 ainsi rédigé :

« Art. L. 472-1-8. – Les dispositions de la section 1 bis du chapitre III du titre IV du présent livre sont applicables dans les départements d'outre-mer aux sociétés d'économie mixte pour les logements à usage locatif leur appartenant et construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'État.

« Par dérogation à l'article L. 443-6-3, la société d'économie mixte, associée-gérant, gère les immeubles et attribue en location les logements conformément à l'article L. 472-1-3.

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

7° Après l'article L. 481-5, il est inséré un article L. 481-6 ainsi rédigé :

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

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

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

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

1° Le 1° du 5 de l'article 261 est complété par un *h* ainsi rédigé :

*Texte adopté
par l'Assemblée nationale
en 2^{ème} lecture*

« Art. L. 443-6-13. – (Sans modification)

4° (Sans modification)

4° bis (nouveau) À la fin du dernier alinéa de l'article L. 411-4, les mots : « , aux logements cédés ou apportés aux sociétés civiles immobilières régies par l'article L. 443-7-1 et devenus propriété de l'associé personne physique et aux logements dont l'usufruit a été détenu temporairement » sont supprimés ;

5° (Sans modification)

6° Après ...
... L. 472-1-7 ainsi rédigé :

« Art. L. 472-1-7. – Les ...

... État.

(Alinéa sans modification)

« Un détermine les conditions ...
... article. » ;

7° (Alinéa sans modification)

« Art. L. 481-6. – (Alinéa sans modification)

(Alinéa sans modification)

« Un détermine les conditions ...
... article. » ;

II. – (Alinéa sans modification)

1° (Alinéa sans modification)

*Texte adopté
par le Sénat
en 2^{ème} lecture*

*Texte adopté
par l'Assemblée nationale
en 2^{ème} lecture*

« h) Les cessions de parts de sociétés civiles immobilières d'accession progressive à la propriété dans les conditions prévues aux articles L. 443-6-2 et suivants du code de la construction et de l'habitation. » ;

2° Le I de l'article 278 *sexies* est complété par un 7 ainsi rédigé :

« 7. Les apports des immeubles sociaux neufs aux sociétés civiles immobilières d'accession progressive à la propriété dans les conditions prévues aux articles L. 443-6-2 et suivants du code de la construction et de l'habitation. » ;

3° Dans la première phrase du II de l'article 284, les mots : « ou 5 » sont remplacés par les mots : « , 5 ou 7 » ;

4° Le I de l'article 828 est complété par un 4° ainsi rédigé :

« 4° Les actes de dissolution et de partage des sociétés civiles immobilières régies par les articles L. 443-6-2 et suivants du code de la construction et de l'habitation. » ;

5° Après l'article 1584, il est inséré un article 1584 *ter* ainsi rédigé :

« Art. 1584 *ter*. – Le conseil municipal peut, sur délibération, exonérer de la taxe additionnelle aux droits d'enregistrement ou à la taxe de publicité foncière les cessions, autres que la première, de chacune des parts de sociétés civiles immobilières de capitalisation mentionnées à l'article L. 443-6-2 du code de la construction et de l'habitation représentatives de fractions d'immeubles.

« Les dispositions de l'article 1594 E sont applicables. » ;

6° Après l'article 1594 H, il est inséré un article 1594 H *bis* ainsi rédigé :

« Art. 1594 H *bis*. – Le conseil général peut, sur délibération, exonérer de taxe de publicité foncière ou de droits d'enregistrement les cessions, autres que la première, de chacune des parts de sociétés civiles immobilières de capitalisation mentionnées à l'article L. 443-6-2 du code de la construction et de l'habitation représentatives de fractions d'immeubles.

« Les dispositions de l'article 1594 E sont applicables. »

« h) Les ...
les conditions ...
... propriété effectuées dans
... habitation. » ;

2° (Alinéa sans modification)

« 7. Les ...
propriété effectués dans les conditions ...
... habitation. » ;

3° Dans ...
mot et la référence : « ou 5 » sont remplacés par les
références : « , 5 ou 7 » ;

4° (Sans modification)

5° (Alinéa sans modification)

« Art. 1584 *ter*. – Les communes peuvent, par une
délibération prise dans les conditions prévues à
l'article 1639 A *bis*, exonérer ...

...immeubles.

(Alinéa sans modification)

6° (Alinéa sans modification)

« Art. 1594 H *bis*. – Les départements peuvent, par
une délibération prise dans les conditions prévues à
l'article 1639 A *bis*, exonérer ...

... immeubles.

(Alinéa sans modification)

Article 5 *septies* A (nouveau)

I. – Après le premier alinéa du I de l'article 108 de la

*Texte adopté
par le Sénat
en 2^{ème} lecture*

*Texte adopté
par l'Assemblée nationale
en 2^{ème} lecture*

loi n° 2003-775 du 21 août 2003 portant réforme des retraites, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Le plan d'épargne retraite populaire a également pour objet la constitution d'une épargne affectée à l'acquisition de la résidence principale de l'adhérent en accession à la première propriété mentionnée au premier alinéa du I de l'article 244 *quater* J du code général des impôts, à compter de la date de liquidation de sa pension dans un régime obligatoire d'assurance vieillesse ou à l'âge fixé en application de l'article L. 351-1 du code de la sécurité sociale, payable, à cette échéance, par un versement en capital. »

II. – L'article 163 *bis* du code général des impôts est ainsi rétabli :

« *Art. 163 bis.* – Pour l'établissement de l'impôt sur le revenu, le capital mentionné au deuxième alinéa du I de l'article 108 de la loi n° 2003-775 du 21 août 2003 portant réforme des retraites et versé à compter de la date de liquidation de la pension de l'adhérent dans un régime obligatoire d'assurance vieillesse ou à l'âge fixé en application de l'article L. 351-1 du code de la sécurité sociale, peut, sur demande expresse et irrévocable de leur bénéficiaire, être réparti par parts égales sur l'année au cours de laquelle le contribuable en a disposé et les quatre années suivantes.

« L'exercice de cette option est incompatible avec celui de l'option prévue à l'article 163-0 A. »

Articles 5 *septies* et 5 *octies*

.....Suppressions conformes.....

Article 5 *decies* (nouveau)

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

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

CHAPITRE II

Développer l'offre locative privée à loyers modérés

Article 6

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

CHAPITRE II

Développer l'offre locative privée à loyers modérés

Article 6

I. – (*Alinéa sans modification*)

*Texte adopté
par le Sénat
en 2^{ème} lecture*

1° L'article L. 321-1 est ainsi rédigé :

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

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

« I bis (nouveau). – L'Agence nationale de l'habitat peut conclure avec tout bailleur une convention conforme à l'article L. 321-4 ou à l'article L. 321-8 par laquelle ce dernier s'engage à respecter des conditions relatives au plafond de ressources des locataires, au plafond de loyers et, le cas échéant, aux modalités de choix des locataires.

« Un décret détermine les modalités d'application du présent I bis et définit les conditions de ressources, de loyers et d'occupation du logement que doivent respecter les bailleurs. Ce décret définit une procédure d'entrée en vigueur simplifiée des conventions.

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

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

« 2° Les recettes fiscales affectées par la loi ;

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

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

*Texte adopté
par l'Assemblée nationale
en 2^{ème} lecture*

1° (Alinéa sans modification)

« Art. L. 321-1. – I. – (Alinéa sans modification)

(Alinéa sans modification)

« I bis. – (Alinéa sans modification)

« Un ...
... I bis. Ce décret ...
... conventions.

« II. – (Sans modification)

*Texte adopté
par le Sénat
en 2^{ème} lecture*

*Texte adopté
par l'Assemblée nationale
en 2^{ème} lecture*

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

« 6° Le produit des dons et legs ;

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

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

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

2° Le second alinéa de l'article L. 321-2 est supprimé ;

3° Le 2° de l'article L. 351-2 est ainsi modifié :

a) Les mots : « lorsque, dans ce dernier cas, les logements ont été construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'État » sont supprimés ;

b) Après les mots : « par le chapitre III du présent titre », sont insérés les mots : « ou par la section 3 du chapitre I^{er} du titre II du présent livre ».

II. – *Non modifié*.....

« III. – *(Sans modification)*

Article 6 bis

.....Conforme.....

Article 7

Article 7

I. – *Non modifié*.....

I. – *Dans la première phrase du premier alinéa du j du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts, les mots : « à compter du 1^{er} janvier 1999 » sont remplacés par les mots : « entre le 1^{er} janvier 1999 et le 30 septembre 2006 ».*

II. – Le 1° du I de l'article 31 du même code est complété par un *m* ainsi rédigé :

II. – *(Alinéa sans modification)*

« *m*) Pour les baux conclus à compter du 1^{er} juillet 2006, une déduction fixée à 30 % des revenus bruts des

« *m*) Pour 1^{er} octobre 2006 ...

*Texte adopté
par le Sénat
en 2^{ème} lecture*

*Texte adopté
par l'Assemblée nationale
en 2^{ème} lecture*

logements donnés en location dans le cadre d'une convention mentionnée à l'article L. 321-4 du code de la construction et de l'habitation, pendant la durée d'application de cette convention.

« Cette déduction est portée à 45 % des revenus bruts des logements donnés en location dans le cadre d'une convention mentionnée à l'article L. 321-8 du même code, pendant la durée d'application de cette convention.

« Le contribuable ou la société propriétaire doit louer le logement nu pendant toute la durée de la convention à des personnes qui en font leur habitation principale. Pour l'application du premier alinéa, le loyer et les ressources du locataire appréciées à la date de conclusion du bail ne doivent pas excéder des plafonds fixés à des niveaux inférieurs à ceux prévus au premier alinéa du *j*. La location ne peut être conclue avec un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant du contribuable, une personne occupant déjà le logement ou, si celui-ci est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, l'un de ses associés ou un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant d'un associé. Les associés des sociétés précitées doivent conserver leurs parts pendant toute la durée de la convention.

« Ces dispositions sont exclusives de celles prévues aux *f* à *l* et à l'article 199 *undecies* A. »

III. – *Non modifié*.....

Article 7 bis

I. – Le 1^o du I de l'article 31 du code général des impôts est ainsi modifié :

1^o Le *h* est ainsi modifié :

a) Dans la première phrase du premier alinéa, les mots : « 8 % du prix d'acquisition du logement pour les cinq premières années et à 2,5 % de ce prix pour les quatre années suivantes » sont remplacés par les mots : « 6 % du prix d'acquisition du logement pour les sept premières années et à 4 % de ce prix pour les deux années suivantes » ;

b) Les deux premières phrases du quatrième alinéa sont supprimées et, dans la dernière phrase du même alinéa, les mots : « cette période » sont remplacés par les mots : « la période couverte par l'engagement de location » ;

c) Dans la première phrase du septième alinéa, les mots : « 8 % du montant des dépenses pour les cinq premières années et à 2,5 % de ce montant pour les quatre années suivantes » sont remplacés par les mots : « 6 % du montant des dépenses pour les sept premières années et à 4 % de ce montant pour les deux années suivantes » ;

convention.

(Alinéa sans modification)

« Le ...

... associés *d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés* doivent ...

... convention.

(Alinéa sans modification)

Article 7 bis

I. – *(Alinéa sans modification)*

1^o *(Sans modification)*

*Texte adopté
par le Sénat
en 2^{ème} lecture*

*Texte adopté
par l'Assemblée nationale
en 2^{ème} lecture*

d) Les troisième et quatrième phrases du septième alinéa sont supprimées et, dans la dernière phrase du même alinéa, les mots : « cette période » sont remplacés par les mots : « la période couverte par l'engagement de location » ;

2° Les trois derniers alinéas du *k* sont supprimés ;

3° Il est ajouté un *l* ainsi rédigé :

« *l*) Une déduction fixée à 30 % des revenus bruts lorsque le contribuable a exercé l'option prévue au *h* pendant la durée de l'engagement de location du logement.

« Pour l'application du premier alinéa, les personnes concernées, les investissements éligibles et les conditions d'application de cette déduction sont identiques à ceux prévus au *h*. L'engagement de location doit toutefois prévoir que le locataire est une personne autre qu'un ascendant ou descendant du contribuable et que le loyer et les ressources du locataire appréciées à la date de conclusion du bail ne doivent pas excéder des plafonds fixés par décret à des niveaux inférieurs, pour les loyers, aux quatre cinquièmes de ceux mentionnés au troisième alinéa du *h*. L'engagement de location peut être suspendu, à l'issue d'une période de location d'au moins trois ans, pour mettre le logement à la disposition d'un ascendant ou descendant du contribuable. Ce dernier ne bénéficie pas, pendant la période de mise à disposition du logement, de la déduction au titre de l'amortissement. Cette période de mise à disposition du logement, qui ne peut excéder neuf ans, n'est pas prise en compte pour la durée de location minimale de neuf ans.

« Lorsque l'immeuble est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, le locataire doit être une personne autre qu'un des associés ou un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant d'un associé.

« À l'issue de la période couverte par l'engagement de location, tant que les conditions de loyer et de ressources du locataire prévues au deuxième alinéa restent remplies, le propriétaire peut, par périodes de trois ans et pendant une durée maximale de six ans, bénéficier d'un complément de la déduction au titre de l'amortissement prévue au *h* égal à 2,5 % du prix d'acquisition ou de revient du logement en cas de poursuite, de renouvellement du bail ou de changement de titulaire du bail. En cas de non-respect des conditions de location ou de cession du logement, les compléments de déductions pratiqués pendant l'ensemble de la période triennale sont remis en cause dans les conditions de droit commun.

« Les trois premiers alinéas sont applicables, dans les mêmes conditions et limites, aux sociétés civiles de placement immobilier régies par les articles L. 214-50 et suivants du code monétaire et financier au prorata des revenus bruts correspondant aux droits des associés qui ont

2° (*Sans modification*)

3° (*Alinéa sans modification*)

« *l*) (*Alinéa sans modification*)

(*Alinéa sans modification*)

(*Alinéa sans modification*)

(*Alinéa sans modification*)

« Les ...

*Texte adopté
par le Sénat
en 2^{ème} lecture*

*Texte adopté
par l'Assemblée nationale
en 2^{ème} lecture*

opté pour la déduction au titre de l'amortissement prévue à l'article 31 bis.

« Pour un même logement, ces dispositions sont exclusives de l'application de celles prévues aux *i, j* et *k*. »

II. – L'article 31 *bis* du même code est ainsi modifié :

1° Dans la deuxième phrase du premier alinéa, les mots : « 8 % pour les cinq premières années et à 2,5 % pour les quatre années suivantes » sont remplacés par les mots : « 6 % pour les sept premières années et à 4 % pour les deux années suivantes » ;

2° Au début de l'avant-dernier alinéa, les mots : « Tant que la condition de loyer prévue au troisième alinéa du *h* du 1° du I de l'article 31 reste remplie » sont remplacés par les mots : « Tant que les conditions de loyer et de ressources du locataire prévues au deuxième alinéa du *l* du 1° du I de l'article 31 restent remplies » ;

3° (*nouveau*) Dans les deux premières phrases du deuxième alinéa, les mots : « au *h* » sont remplacés par les mots : « au *h* ou au *l* ».

III. – *Non modifié*.....

IV. – Le Gouvernement présente au Parlement, avant le 15 septembre 2007, un rapport dressant le bilan de l'application des aides fiscales en faveur de l'investissement locatif. Ce rapport analyse les effets de ces mesures sur l'investissement immobilier locatif, notamment en ce qui concerne leurs coûts et leurs bénéficiaires.

V. – *Non modifié*.....

VI. – A. – Les dispositions des I, III, IV *et* V s'appliquent aux logements acquis neufs ou en état futur d'achèvement à compter du 1^{er} janvier 2006 et aux logements que le contribuable fait construire et qui ont fait l'objet, à compter de cette date, d'une déclaration d'ouverture de chantier. Elles s'appliquent également aux locaux affectés à un usage autre que l'habitation acquis à compter du 1^{er} janvier 2006 et que le contribuable transforme en logement ainsi qu'aux logements acquis à compter de cette date que le contribuable réhabilite en vue de leur conférer des caractéristiques techniques voisines de celles des logements neufs. Toutefois, les dispositions du *d* du 1° du I s'appliquent à compter de l'imposition des revenus de l'année 2006.

... 31 bis *du présent code*.

« Pour un même logement, les dispositions *du présent l* sont exclusives ... *... k*. »

II. – *Non modifié*.....

IV. – *Non modifié*.....

VI. – A. – Les dispositions du *d* du 1° du I, du III *et* du IV s'appliquent à compter de l'imposition des revenus de l'année 2006.

B. – Les dispositions *des a, b et c* du 1° du I *et* des 2° *et* 3° du I s'appliquent aux logements acquis neufs ou en état futur d'achèvement à compter du 1^{er} septembre 2006 et aux logements que le contribuable fait construire et qui ont fait l'objet, à compter de cette date, d'une déclaration d'ouverture de chantier. Elles s'appliquent également aux locaux affectés à un usage autre que l'habitation acquis à compter du 1^{er}

*Texte adopté
par le Sénat
en 2^{ème} lecture*

*Texte adopté
par l'Assemblée nationale
en 2^{ème} lecture*

B. – Les dispositions du II s'appliquent aux souscriptions en numéraire au capital initial ou aux augmentations de capital réalisées à compter du 1^{er} juillet 2006.

C. – *Les dispositions du I ne s'appliquent pas, pour le bénéfice de la déduction au titre de l'amortissement prévue au h du 1^o du I de l'article 31 du code général des impôts, aux logements acquis neufs ou en état futur d'achèvement entre le 1^{er} janvier 2006 et le 1^{er} juillet 2006 lorsque la demande de permis de construire de ces logements a été déposée avant le 1^{er} janvier 2006 et que leur achèvement est intervenu avant le 1^{er} octobre 2008.*

Il en est de même pour le bénéfice de la même déduction au titre de l'amortissement des logements que le contribuable fait construire lorsque la demande de permis de construire de ces logements a été déposée avant le 1^{er} janvier 2006 et que leur achèvement est intervenu avant le 1^{er} octobre 2008.

septembre 2006 et que le contribuable transforme en logements ainsi qu'aux logements acquis à compter de cette date que le contribuable réhabilite en vue de leur conférer des caractéristiques techniques voisines de celles des logements neufs.

Toutefois, les dispositions du 3^o du I s'appliquent, dans les conditions prévues au premier alinéa, à compter du 1^{er} janvier 2006 à la condition que le contribuable opte pour le dispositif prévu au h du 1^o du I de l'article 31 du code général des impôts dans sa rédaction issue du 1^o du I du présent article.

C. – Les ...
2006.

... du 1^{er} septembre

C. – **Supprimé**

Article 7 *ter*

..... Conforme

CHAPITRE III

Lutter contre l'insalubrité et la vacance des logements

CHAPITRE III

Lutter contre l'insalubrité et la vacance des logements

Article 7 *sexies* A (nouveau)

I. – L'ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005 relative à la lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux est ratifiée.

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

1^o Dans le dernier alinéa de l'article L. 1331-26-1, les

Article 7 *sexies* A

I. – *Non modifié*.....

II. – *Non modifié*.....

*Texte adopté
par le Sénat
en 2^{ème} lecture*

*Texte adopté
par l'Assemblée nationale
en 2^{ème} lecture*

mots : « travaux lui ayant été prescrits » sont remplacés par les mots : « mesures lui ayant été prescrites » ;

2° L'article L. 1331-28 est ainsi modifié :

a) Dans la première phrase du premier alinéa du I, après les mots : « interdiction définitive d'habiter et », sont insérés les mots : « , le cas échéant, » ;

b) Dans le premier alinéa du II, après les mots : « interdiction temporaire d'habiter et », sont insérés les mots : « , le cas échéant, » ;

3° Le début du premier alinéa de l'article L. 1331-28-3 est ainsi rédigé : « L'exécution des mesures destinées à remédier à l'insalubrité ainsi que leur conformité aux prescriptions de l'arrêté pris sur le fondement du II de l'article L. 1331-28 sont constatées par le préfet, ... (*le reste sans changement*) » ;

4° L'article L. 1331-29 est ainsi modifié :

a) Dans la première phrase du II, les mots : « travaux prescrits » sont remplacés par les mots : « mesures prescrites », et le mot : « exécutés » est remplacé par le mot : « exécutées » ;

b) Dans la seconde phrase du II, les mots : « les travaux peuvent être exécutés » sont remplacés par les mots : « les mesures peuvent être exécutées » ;

c) Le III est ainsi rédigé :

« III. – Si l'inexécution de mesures prescrites portant sur les parties communes d'un immeuble en copropriété résulte de la défaillance de certains copropriétaires, la commune ou l'État peut se substituer à ceux-ci pour les sommes exigibles à la date votée par l'assemblée générale des copropriétaires. La collectivité publique est alors subrogée dans les droits et actions du syndicat à concurrence des sommes qu'elle a versées. » ;

d) Il est ajouté un IV ainsi rédigé :

« IV. – Le maire agissant au nom de l'État ou, à défaut, le préfet est l'autorité administrative compétente pour réaliser d'office les mesures prescrites dans les cas visés aux I, II et III. Dans ce cas, la commune assure l'avance des frais si le maire réalise d'office ces mesures. Les créances qui n'ont pu être recouvrées par la commune sont mises à la charge de l'État ou d'une personne publique s'y substituant, alors subrogée dans les obligations et droits de celui-ci. »

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

1° L'article L. 111-6-1 est ainsi modifié :

III. – *Non modifié*.....

*Texte adopté
par le Sénat
en 2^{ème} lecture*

*Texte adopté
par l'Assemblée nationale
en 2^{ème} lecture*

a) Avant le dernier alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« Les personnes physiques encourent également les peines complémentaires suivantes :

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

b) Le dernier alinéa est remplacé par trois alinéas ainsi rédigés :

« Les peines encourues par les personnes morales sont :

« – l'amende, selon les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal ;

« – les peines complémentaires prévues aux 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du code pénal. Pour l'application du 8°, la confiscation porte sur le fonds de commerce ou sur l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction. » ;

2° L'article L. 129-1 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« En cas d'urgence ou de menace grave et imminente, le maire ordonne préalablement les mesures provisoires indispensables pour écarter ce danger, dans les conditions prévues à l'article L. 129-3. » ;

3° L'article L. 129-2 est ainsi rédigé :

« Art. L. 129-2. – L'arrêté du maire visé à l'article L. 129-1 est pris à l'issue d'une procédure contradictoire dont les modalités sont définies par décret en Conseil d'État.

« Lorsque les mesures prescrites n'ont pas été exécutées dans le délai fixé, le maire met en demeure le propriétaire ou le syndicat des copropriétaires d'y procéder dans un délai qu'il fixe et qui ne peut être inférieur à un mois.

« À défaut de réalisation des travaux dans le délai imparti, le maire, par décision motivée, fait procéder d'office à leur exécution.

« Si l'inexécution de travaux prescrits portant sur les parties communes d'un immeuble en copropriété résulte de la défaillance de certains copropriétaires, la commune peut se substituer à ceux-ci pour les sommes exigibles à la date votée par l'assemblée générale des copropriétaires. Elle est alors

*Texte adopté
par le Sénat
en 2^{ème} lecture*

*Texte adopté
par l'Assemblée nationale
en 2^{ème} lecture*

subrogée dans les droits et actions du syndicat à concurrence des sommes par elle versées. » ;

4° L'article L. 129-3 est ainsi modifié :

a) Dans le premier alinéa, les mots : « au juge d'instance » sont remplacés par les mots : « à la juridiction administrative » ;

b) Le dernier alinéa est ainsi rédigé :

« Si les mesures exécutées n'ont pas permis de mettre fin aux risques sérieux pour la sécurité des occupants ou de rétablir leurs conditions d'habitation, le maire poursuit la procédure dans les conditions prévues à l'article L. 129-2. » ;

5° L'article L. 129-4 est ainsi modifié :

a) Avant le premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque la commune se substitue aux propriétaires défaillants et fait usage des pouvoirs d'exécution d'office qui lui sont reconnus, elle agit en lieu et place des propriétaires, pour leur compte et à leurs frais. » ;

b) Il est ajouté une phrase ainsi rédigée :

« Les créances qui n'ont pu être recouvrées par la commune sont mises à la charge de l'État ou, par subrogation de celui-ci dans ses droits et obligations, d'une personne publique s'y substituant. » ;

6° Dans le troisième alinéa du IV de l'article L. 511-2, après les mots : « à ceux-ci », sont insérés les mots : « pour les sommes exigibles à la date votée par l'assemblée générale des copropriétaires » ;

7° L'article L. 521-2 est ainsi modifié :

a) Dans le premier alinéa du I, les mots : « en principal » sont supprimés ;

b) Au début de la première phrase du deuxième alinéa du I, les mots : « Il en va de même lorsque les locaux » sont remplacés par les mots : « Le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cessent d'être dus pour les locaux qui » ;

c) Le dernier alinéa du III est complété par les mots : « de ce fait » ;

8° Dans le IV de l'article L. 521-3-2, les mots : « , dans la limite d'une somme » sont supprimés.

IV. – La loi n° 70-612 du 10 juillet 1970 tendant à faciliter la suppression de l'habitat insalubre est ainsi

IV. – *Non modifié*.....

*Texte adopté
par le Sénat
en 2^{ème} lecture*

*Texte adopté
par l'Assemblée nationale
en 2^{ème} lecture*

modifiée :

1° L'article 13 est ainsi modifié :

a) Au début du premier alinéa, les mots : « Peut être poursuivie au profit de l'État, d'une collectivité territoriale, d'un établissement public y ayant vocation » sont remplacés par les mots : « Peut être poursuivie au profit de l'État, d'une société de construction dans laquelle l'État détient la majorité du capital, d'une collectivité territoriale, d'un organisme y ayant vocation » ;

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

« – des immeubles à usage total ou partiel d'habitation, ayant fait l'objet d'un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation et assorti d'une ordonnance de démolition ou d'interdiction définitive d'habiter ; »

c) Le dernier alinéa est ainsi rédigé :

« – à titre exceptionnel, des immeubles qui ne sont eux-mêmes ni insalubres, ni impropres à l'habitation, lorsque leur expropriation est indispensable à la démolition d'immeubles insalubres ou d'immeubles menaçant ruine ainsi que des terrains où sont situés les immeubles déclarés insalubres ou menaçant ruine lorsque leur acquisition est nécessaire à la résorption de l'habitat insalubre, alors même qu'y seraient également implantés des bâtiments non insalubres ou ne menaçant pas ruine. » ;

2° L'article 14 est ainsi modifié :

a) Le deuxième alinéa est complété par les mots : « , ou qui ont fait l'objet d'un arrêté de péril assorti d'une ordonnance de démolition ou d'une interdiction définitive d'habiter pris en application de l'article L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation » ;

b) Dans le troisième alinéa, les mots : « , l'établissement public ou la société d'économie mixte » sont remplacés par les mots : « ou l'organisme » ;

3° Le troisième alinéa de l'article 18 est ainsi rédigé :

« Le deuxième alinéa n'est pas applicable au calcul de l'indemnité due aux propriétaires lorsqu'ils occupaient eux-mêmes les immeubles déclarés insalubres ou frappés d'un arrêté de péril au moins deux ans avant la notification de l'arrêté ainsi qu'aux propriétaires pour les immeubles qui ne sont ni insalubres, ni impropres à l'habitation, ni frappés d'un arrêté de péril. »

V (nouveau). – Le Gouvernement est autorisé, dans les conditions prévues à l'article 38 de la Constitution, à prendre, par ordonnance, les mesures nécessaires pour

*Texte adopté
par le Sénat
en 2^{ème} lecture*

*Texte adopté
par l'Assemblée nationale
en 2^{ème} lecture*

améliorer les conditions dans lesquelles la collectivité publique garantit et recouvre, notamment par le bénéfice d'une sûreté réelle, le montant de la créance dont elle est titulaire à l'encontre du propriétaire d'un immeuble à usage total ou partiel d'habitation ou de la personne y exploitant un fonds de commerce utilisé aux mêmes fins, lorsque :

– elle a exécuté d'office des travaux sur ce bien, en application, selon le cas, des articles L. 1311-4, L. 1331-24, L. 1331-26-1, L. 1331-28, L. 1331-29 et L. 1334-2 du code de la santé publique, L. 123-3, L. 129-2, L. 129-3, L. 511-2 ou L. 511-3 du code de la construction et de l'habitation ;

– elle a assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, incombant au propriétaire de l'immeuble en cause ou à la personne y exploitant un fonds de commerce utilisé aux fins d'habitation, en application respective des articles L. 521-1 à L. 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation ou de l'article L. 1334-4 du code de la santé publique.

L'ordonnance est prise au plus tard dans les six mois suivant la publication de la présente loi.

Le projet de loi portant ratification de cette ordonnance est déposé devant le Parlement au plus tard trois mois suivant sa publication.

Article 7 *sexies*

.....Conforme.....

.....

Article 7 *octies*

.....Conforme.....

Article 7 *nonies*

I. – 1. À titre expérimental et pour une durée de cinq ans, les communes et les établissements publics de coopération intercommunale visés au 6 peuvent, dans les conditions fixées aux 2 à 6, soumettre toute nouvelle mise en location d'un logement soumis à l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 et situés dans un immeuble de plus de trente ans à la délivrance d'un permis de mise en location.

2. Le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale délimite, par délibération motivée, les secteurs ou, au sein de ces secteurs, les catégories d'immeubles pour lesquels cette obligation est instaurée. La délibération précise la date d'entrée en vigueur du dispositif qui ne peut être fixée dans

Article 7 *nonies*

I. – 1. À ...

... ans à
l'obligation de déclarer la mise en location.

2. Le ...

... catégories *et listes* d'immeubles ...

*Texte adopté
par le Sénat
en 2^{ème} lecture*

un délai inférieur à six mois à compter de la date de la délibération, ainsi que le lieu de dépôt de la demande du permis.

3. Le permis, délivré par le maire ou par le président de l'organe délibérant de l'établissement public, doit être demandé par le bailleur pour toute mise en location d'un logement entrant dans le champ défini en application des 1 et 2. Le permis ne peut être délivré qu'à la condition que le logement réponde aux caractéristiques de décence définies à l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée.

4. Le dépôt de la demande de permis fait l'objet d'un récépissé. En l'absence de réponse du maire ou du président de l'organe délibérant dans un délai d'un mois à compter de la délivrance du récépissé, le bailleur peut mettre le logement en location. En cas de refus de délivrance du permis, le bailleur ne peut mettre le logement en location, sauf à le rendre conforme avec les caractéristiques de décence visées au 3. Dans ce cas, le bailleur présente une nouvelle demande. Le maire ou le président de l'organe délibérant délivre le permis après s'être assuré de la mise en conformité des locaux.

Le permis, délivré expressément ou tacitement, est valable pendant toute la durée de l'expérimentation. Sa délivrance ne fait pas obstacle à l'exercice des recours dont disposent les locataires en application des articles 20 et 20-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée.

5. Le permis de mise en location ou le récépissé de la demande en cas d'absence de réponse est annexé au contrat de bail.

Les organismes payeurs des aides personnelles au logement et le fonds de solidarité pour le logement sont destinataires des permis délivrés et des refus de délivrance.

Tout occupant de locaux loués en méconnaissance des dispositions du présent article est réputé occupant de bonne foi et ne peut être expulsé de ce fait. À ce titre, il peut exercer les recours ouverts aux locataires prévus par les articles 20 et 20-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée. Dans ce cas, il peut bénéficier des aides personnelles au logement dans les conditions prévues aux articles L. 542-2 et L. 831-3 du code de la sécurité sociale. Le bénéfice du paiement en tiers payant des aides personnelles au logement est subordonné à la production du permis de mise en location.

6. Les communes de plus de 50 000 habitants ainsi que les établissements publics de coopération intercommunale dotés d'une fiscalité propre de plus de 50 000 habitants et comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, compétents en matière d'habitat, peuvent se porter candidats à cette expérimentation auprès du ministre chargé du logement dans un délai d'un an à compter

*Texte adopté
par l'Assemblée nationale
en 2^{ème} lecture*

... dépôt de la *déclaration*.

3. *La déclaration* doit être faite par le bailleur pour toute mise en location d'un logement entrant dans le champ défini en application des 1 et 2.

4. Le dépôt de la *déclaration* fait l'objet d'un récépissé.

Alinéa supprimé

5. Le récépissé de la *déclaration* est annexé au contrat de bail *ou, si elle intervient postérieurement à la signature, porté à la connaissance du locataire.*

Alinéa supprimé

Tout ...

... production du *récépissé de la déclaration* de mise en location.

6. *(Sans modification)*

*Texte adopté
par le Sénat
en 2^{ème} lecture*

*Texte adopté
par l'Assemblée nationale
en 2^{ème} lecture*

de la publication de la présente loi.

7. Un décret fixe la liste des communes et des établissements publics de coopération intercommunale retenus.

8. Dans un délai de six mois avant le terme de l'expérimentation, le Gouvernement remet au Parlement un rapport d'évaluation assorti des observations des communes et établissements publics de coopération intercommunale concernés.

II. – Dans le deuxième alinéa de l'article 25 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, les mots : « aux normes minimales de confort et d'habitabilité fixées par décret après avis de la Commission nationale de concertation » sont remplacés par les mots : « aux caractéristiques définies en application des premier et deuxième alinéas de l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ».

III. – La loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est ainsi modifiée :

1° À la fin du quatrième alinéa (a) de l'article 6, les mots : « aux normes minimales de confort et d'habitabilité définies par le décret prévu à l'article 25 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière » sont remplacés par les mots : « aux caractéristiques définies en application des premier et deuxième alinéas de l'article 6 » ;

2° À la fin du troisième alinéa de l'article 17, les mots : « aux normes définies par le décret pris en application de l'article 25 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée » sont remplacés par les mots : « en conformité avec les caractéristiques définies en application des premier et deuxième alinéas de l'article 6 » ;

3° Le troisième alinéa (2°) de l'article 25-1 est ainsi rédigé :

« 2° À la fin du a de l'article 6, les mots : "définies en application des premier et deuxième alinéas de l'article 6" sont remplacés par les mots : "définies par la réglementation territoriale" ».

CHAPITRE IV

Dispositions relatives aux bailleurs sociaux

7. Un arrêté fixe ...
... retenus.

8. *(Sans modification)*

II. – *Non modifié*.....

III. – *Non modifié*.....

CHAPITRE IV

Dispositions relatives aux bailleurs sociaux

Articles 8 et 8 bis AA

.....Conformes.....

*Texte adopté
par le Sénat
en 2^{ème} lecture*

*Texte adopté
par l'Assemblée nationale
en 2^{ème} lecture*

Article 8 bis B

Conforme.

Article 8 ter A (nouveau)

Après l'article L. 443-11 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 443-11-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 443-11-1. – Les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent vendre les logements-foyers leur appartenant à des collectivités territoriales ou à leurs groupements, à des centres communaux ou intercommunaux d'action sociale ou à des organismes sans but lucratif.

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

Article 8 ter

Le titre II du livre IV du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° L'article L. 421-1 est ainsi modifié :

a) Après le dixième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« – de construire ou acquérir, aménager, entretenir, gérer ou donner en gestion à des personnes physiques ou morales des résidences hôtelières à vocation sociale prévues à l'article L. 631-11 ; »

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

Article 8 ter A

Dans la section 2 du chapitre III du titre IV du livre IV du code de la construction et de l'habitation, sont insérés :

1° Une division intitulée : « Sous-section 1.- Dispositions applicables aux éléments du patrimoine immobilier autres que les logements-foyers », comprenant les articles L. 443-7 à L. 443-15-5 ;

2° Une sous-section 2 ainsi rédigé :

« Sous-section 2 :

« Dispositions applicables aux logements-foyers ».

« Art. L. 443-15-6. – Les ...

... appartenant à d'autres organismes d'habitations à loyer modéré, à des sociétés d'économie mixte, à des collectivités ...

... lucratif.

« Les sociétés d'économie mixte et les collectivités territoriales peuvent également vendre des logements-foyers leur appartenant, dans les conditions prévues à l'alinéa précédent.

(Alinéa sans modification)

Article 8 ter

(Alinéa sans modification)

1° (Alinéa sans modification)

a) (Sans modification)

b) (Sans modification)

*Texte adopté
par le Sénat
en 2^{ème} lecture*

*Texte adopté
par l'Assemblée nationale
en 2^{ème} lecture*

« – de vendre des ouvrages de bâtiment aux organismes visés à l'article L. 411-2 et aux sociétés d'économie mixte ou de les acquérir auprès d'eux, par contrat de vente d'immeuble à construire prévu aux articles L. 261-1 et suivants ; »

c) Après le quinzième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

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

d) Après le dix-huitième alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« – réaliser des opérations de conception, réalisation, entretien ou maintenance d'équipements hospitaliers ou médico-sociaux pour les besoins d'un établissement public de santé ;

« – réaliser des travaux, acquérir, construire et gérer des immeubles à usage d'habitation au bénéfice des fonctionnaires de la police et de la gendarmerie nationales, ou des services pénitentiaires, ainsi que les annexes et locaux accessoires à ces immeubles. » ;

e) Après le vingtième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Ils peuvent aussi réaliser en vue de leur vente, dans les conditions prévues à l'article L. 261-3, pour le compte de personnes publiques ou privées, des immeubles à usage principal d'habitation dont ils peuvent provisoirement détenir l'usufruit selon les modalités définies aux articles L. 253-1 à L. 253-5. » ;

f) L'avant-dernier alinéa est supprimé ;

g) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Ils peuvent aussi assurer la gérance des sociétés civiles immobilières régies par les articles L. 443-6-2 et suivants. » ;

2° L'article L. 422-2 est ainsi modifié :

a) Après le onzième alinéa, sont insérés trois alinéas ainsi rédigés :

c) *(Sans modification)*

d) *(Alinéa sans modification)*

(Alinéa sans modification)

« – réaliser ...

... nationales, des services départementaux d'incendie et de secours, ou des services pénitentiaires, ainsi que les annexes et locaux nécessaires au fonctionnement des gendarmeries. » ;

e) *(Sans modification)*

f) *(Sans modification)*

g) *(Sans modification)*

2° *(Alinéa sans modification)*

a) *(Sans modification)*

*Texte adopté
par le Sénat
en 2^{ème} lecture*

« – d’être syndic de copropriété et administrateur de biens d’immeubles bâtis, construits ou acquis soit par elles, soit par un autre organisme d’habitations à loyer modéré, une collectivité territoriale, une société d’économie mixte ou un organisme sans but lucratif, l’association mentionnée à l’article 116 de la loi de finances pour 2002 précitée ou une des sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association ;

« – de vendre des ouvrages de bâtiment aux organismes visés à l’article L. 411-2 et aux sociétés d’économie mixte ou de les acquérir auprès d’eux, par contrat de vente d’immeuble à construire prévu aux articles L. 261-1 et suivants ;

« – de construire ou acquérir, aménager, entretenir, gérer ou donner en gestion à des personnes physiques ou morales des résidences hôtelières à vocation sociale prévues à l’article L. 631-11. » ;

b) Après le quinzième alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« – réaliser des opérations de conception, réalisation, entretien ou maintenance d’équipements hospitaliers ou médico-sociaux pour les besoins d’un établissement public de santé ;

« – réaliser des travaux, acquérir, construire et gérer des immeubles à usage d’habitation au profit des fonctionnaires de la police et de la gendarmerie nationales, ou des services pénitentiaires, ainsi que les annexes et locaux accessoires à ces immeubles. » ;

c) Après le dix-septième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Elles peuvent aussi réaliser en vue de leur vente, dans les conditions prévues à l’article L. 261-3, pour le compte de personnes publiques ou privées, des immeubles à usage principal d’habitation dont elles peuvent provisoirement détenir l’usufruit selon les modalités définies aux articles L. 253-1 à L. 253-5. » ;

d) L’avant-dernier alinéa est supprimé ;

e) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Elles peuvent aussi assurer la gérance des sociétés civiles immobilières régies par les articles L. 443-6-2 et suivants. » ;

3° L’article L. 422-3 est ainsi modifié :

a) Après le 6°, il est inséré un 6° bis ainsi rédigé :

*Texte adopté
par l’Assemblée nationale
en 2^{ème} lecture*

b) (Alinéa sans modification)

(Alinéa sans modification)

« – réaliser ...

... nationales, des services départementaux d’incendie et de secours, ou des services pénitentiaires, ainsi que les annexes et locaux nécessaires au fonctionnement des gendarmeries. » ;

c) (Sans modification)

d) (Sans modification)

e) (Sans modification)

3° (Alinéa sans modification)

a) (Sans modification)

*Texte adopté
par le Sénat
en 2^{ème} lecture*

« 6° bis De construire ou acquérir, aménager, entretenir, gérer ou donner en gestion à des personnes physiques ou morales des résidences hôtelières à vocation sociale prévues à l'article L. 631-11 ; »

b) À la fin de la première phrase du 7°, les mots : « lorsqu'elles ont été agréées à cet effet » sont supprimés ;

c) Après le 8°, sont insérés un 9° et un 10° ainsi rédigés :

« 9° De réaliser des travaux, acquérir, construire et gérer des immeubles à usage d'habitation au profit des fonctionnaires de la police et de la gendarmerie nationales, ou des services pénitentiaires, ainsi que les annexes et locaux accessoires à ces immeubles ;

« 10° De vendre des ouvrages de bâtiment aux organismes visés à l'article L. 411-2 et aux sociétés d'économie mixte ou de les acquérir auprès d'eux, par contrat de vente d'immeuble à construire prévu aux articles L. 261-1 et suivants. » ;

d) Les quinzième et seizième alinéas sont supprimés ;

e) Avant le dix-huitième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

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

f) Avant le dernier alinéa, sont insérés trois alinéas ainsi rédigés :

« Elles peuvent aussi réaliser en vue de leur vente, dans les conditions prévues à l'article L. 261-3, pour le compte de personnes publiques ou privées, des immeubles à usage principal d'habitation dont elles peuvent provisoirement détenir l'usufruit selon les modalités définies aux articles L. 253-1 à L. 253-5.

« Elles peuvent aussi assurer la gérance des sociétés civiles immobilières régies par les articles L. 443-6-2 et suivants.

« Les sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré font procéder périodiquement à l'examen analytique de leur situation financière et de leur gestion. Un décret en Conseil d'État, pris après avis du Conseil supérieur des habitations à loyer modéré, détermine

*Texte adopté
par l'Assemblée nationale
en 2^{ème} lecture*

b) *(Sans modification)*

c) *(Alinéa sans modification)*

« 9° De ...

... nationales, *des services départementaux d'incendie et de secours*, ou des services pénitentiaires, ainsi que les annexes et locaux *nécessaires au fonctionnement des gendarmeries* ;

(Alinéa sans modification)

d) *(Sans modification)*

e) *(Sans modification)*

f) *(Sans modification)*

*Texte adopté
par le Sénat
en 2^{ème} lecture*

*Texte adopté
par l'Assemblée nationale
en 2^{ème} lecture*

les modalités de mise en œuvre de la procédure, dite de révision coopérative, définie au présent alinéa, ainsi que les conditions d'agrément garantissant le pluralisme de son exercice et le respect des principes coopératifs. »

Articles 8 *quater* A et 8 *quater*

.....Conformes.....

Article 8 *quinquies*

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

Articles 8 *sexies* B à 8 *sexies* D

.....Suppressions conformes.....

Article 8 *sexies* E

.....Conforme.....

CHAPITRE V
Renforcer la mixité de l'habitat

CHAPITRE V
Renforcer la mixité de l'habitat

Article 8 *sexies*

.....Conforme.....

Article 8 *septies* A (*nouveau*)

Article 8 *septies* A

I. – L'article L. 411-5 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

I. – *Après l'article L. 411-4* du code de la construction et de l'habitation, *il est inséré un article L. 411-5* ainsi rédigé :

« *Art. L. 411-5.* – Les logements locatifs appartenant aux sociétés immobilières à participation majoritaire de la Caisse des dépôts et consignations et faisant l'objet d'une convention définie à l'article L. 351-2 demeurent soumis, après l'expiration de la convention et pour une durée identique à celle-ci, aux règles d'attribution sous conditions de ressources et de maxima de loyers en vigueur pour la conclusion des conventions mentionnées au 3° de l'article L. 351-2 lorsque les logements ne bénéficient pas d'une subvention de l'État. Pendant cette période, les logements restent considérés comme des logements locatifs sociaux au sens du 2° de l'article L. 302-5. À l'issue de cette période, les loyers de ces logements évoluent en application des

« *Art. L. 411-5.* – Les ...

... durée
de six ans, aux règles ...

... L. 302-5. *Ces dispositions ne sont applicables qu'aux logements occupés au moment de l'expiration de la*

*Texte adopté
par le Sénat
en 2^{ème} lecture*

dispositions de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. »

II. – Les pertes de recettes résultant de la prolongation des conventions prévue au I sont compensées à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

*Texte adopté
par l'Assemblée nationale
en 2^{ème} lecture*

convention mentionnée ci-avant. En cas de départ des locataires après l'échéance de ladite convention, les loyers des logements concernés évoluent en application des dispositions du b de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. A l'issue ...

...
dispositions des c et d de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée.

II. – Non modifié.....

Article 8 septies B

.....Conforme.....

Article 8 septies C (nouveau)

Lorsqu'un bailleur de logements conventionnés en application de l'article L. 351 2 du code de la construction et de l'habitation, dont le parc de logements est supérieur à cent logements, décide à l'expiration de la convention de ne pas la renouveler, il doit proposer au locataire remplissant les conditions d'attribution d'un logement social un autre logement conventionné dans la même commune ou à proximité.

Les conditions d'application du présent article sont fixées par décret.

Article 8 septies C

Supprimé

Article 8 septies D

.....Conforme.....

Article 8 septies E (nouveau)

Après le 4° de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un 5° ainsi rédigé :

« 5° Dans des conditions fixées par décret, chaque emplacement d'une aire permanente d'accueil des gens du voyage, aménagée en application de la loi n° 2000 614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage. »

Article 8 septies E

Supprimé

*Texte adopté
par le Sénat
en 2^{ème} lecture*

*Texte adopté
par l'Assemblée nationale
en 2^{ème} lecture*

Article 8 septies F

.....Conforme.....

Article 8 septies

La section 2 du chapitre II du titre préliminaire du livre III du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifiée :

1° L'article L. 302-5 est ainsi modifié :

a) À la fin de la dernière phrase du premier alinéa, le mot : « approuvé » est remplacé par le mot : « adopté » ;

b) À la fin de la première phrase de l'antépénultième alinéa (4°), les mots : « l'article 185 du code de la famille et de l'aide sociale » sont remplacés par les mots : « l'article L. 345-1 du code de l'action sociale et des familles » ;

2° L'article L. 302-7 est ainsi modifié :

a) Les deuxième, troisième et quatrième alinéas sont remplacés par un alinéa ainsi rédigé :

« Ce prélèvement est fixé à 20 % du potentiel fiscal par habitant défini à l'article L. 2334-4 du code général des collectivités territoriales multipliés par la différence entre 20 % des résidences principales et le nombre de logements sociaux existant dans la commune l'année précédente, comme il est dit à l'article L. 302-5, sans pouvoir excéder 5 % du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune constatées dans le compte administratif afférent au pénultième exercice. » ;

b) Le sixième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Dans le cas de mise à disposition par bail emphytéotique, bail à construction ou bail à réhabilitation de terrains ou d'immeubles à un maître d'ouvrage pour la réalisation de logements locatifs sociaux, le montant éventuellement pris en compte est égal à la différence entre les montants capitalisés du loyer pratiqué pour le terrain ou l'immeuble donné à bail et ceux du loyer estimé par le

Article 8 septies

(Alinéa sans modification)

1° *(Alinéa sans modification)*

a) *(Sans modification)*

b) A la fin ...
... (4°), *la référence* : 185 du code ...
... sociale » *est remplacée par la référence* : « L. 345-1 du code de l'action sociale et des familles » ;

2° *(Alinéa sans modification)*

a) *(Sans modification)*

a bis) *(nouveau)* Le sixième alinéa est ainsi modifié :

- les mots : « et des moins-values » sont remplacés par les mots : « , des moins-values » ;

- sont ajoutés les mots : « et de la création d'emplacements d'aire permanente d'accueil des gens du voyage, aménagée en application de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et l'habitat des gens du voyage » ;

b) *(Sans modification)*

*Texte adopté
par le Sénat
en 2^{ème} lecture*

*Texte adopté
par l'Assemblée nationale
en 2^{ème} lecture*

service des domaines. » ;

c) Avant la seconde phrase du septième alinéa, il est inséré une phrase ainsi rédigée :

« Dans des conditions définies par décret en Conseil d'État, ces dépenses sont déductibles les années suivantes au prorata du nombre de logements locatifs sociaux qu'elles permettent de réaliser au regard des obligations triennales définies à l'article L. 302-8. » ;

d) Le dernier alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Dans les départements d'outre-mer, elle est versée aux fonds régionaux d'aménagement foncier et urbain prévus à l'article L. 340-2 du code de l'urbanisme. » ;

3° L'article L. 302-8 est ainsi modifié :

a) Dans la première phrase du quatrième alinéa, après le mot : « échéancier », est inséré le mot : « annuel » ;

b) Dans la dernière phrase du même alinéa, les mots : « avant le 31 décembre 2001 » sont supprimés, et le mot : « approuvé » est remplacé par le mot : « adopté » ;

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

« Les périodes triennales visées au présent alinéa débutent le 1^{er} janvier 2002. » ;

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

« Dans ces communes, le nombre de logements locatifs sociaux mis en chantier pour chaque période triennale ne peut être inférieur à 30 % de la totalité des logements commencés *sur le territoire de la commune* au cours de la période triennale écoulée. » ;

e) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Dans le cas où un programme local de l'habitat ne porte pas sur des périodes triennales complètes, le bilan que la commune doit établir en application de l'article L. 302-9 précise les objectifs de réalisation qui lui incombent année par année, dans le cadre du programme local de l'habitat adopté et indépendamment pour la période non couverte par ce programme. » ;

4° L'article L. 302-9 est ainsi modifié :

a) La dernière phrase est complétée par les mots : « et est rendu public par le représentant de l'État dans le département » ;

c) Après la *première* phrase ...
... rédigée :

(Alinéa sans modification)

d) *(Sans modification)*

3° *(Alinéa sans modification)*

a) *(Sans modification)*

b) *(Sans modification)*

c) *(Sans modification)*

d) *(Alinéa sans modification)*

« Dans ces communes, *ou dans les établissements publics de coopération intercommunale dotés d'un programme local de l'habitat*, le nombre ...
commencés au cours de la période triennale écoulée. » ;

e) *(Sans modification)*

4° *(Sans modification)*

*Texte adopté
par le Sénat
en 2^{ème} lecture*

b) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Tous les trois ans, le Gouvernement transmet au Parlement un rapport faisant le bilan du respect par les communes visées à l'article L. 302-5 de leurs obligations en matière de réalisation de logements locatifs sociaux. » ;

5° L'article L. 302 9-1 est ainsi modifié :

a) Dans la première phrase du deuxième alinéa, après les mots : « au terme de la période triennale échue », sont insérés les mots : « , du respect de l'obligation, visée au dernier alinéa de l'article L. 302 8, de mettre en chantier, pour chaque période triennale, au moins 30 % de logements locatifs sociaux rapportés au nombre total de logements commencés » ;

b) À la fin de la dernière phrase du deuxième alinéa, les mots : « de l'antépénultième » sont remplacés par les mots : « du pénultième » ;

6° Après l'article L. 302-9-1, il est inséré un article L. 302-9 1-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 302-9-1-1. – I. –* Pour les communes n'ayant pas respecté la totalité de leur objectif triennal, le représentant de l'État dans le département réunit une commission chargée de l'examen du respect des obligations de réalisation de logements sociaux. Cette commission, présidée par le représentant de l'État dans le département, est composée du maire de la commune concernée, du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat si la commune est membre d'un tel établissement, des représentants des bailleurs sociaux présents sur le territoire de la commune et des représentants des associations agréées dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées, œuvrant dans le département.

« Cette commission est chargée d'examiner les difficultés rencontrées par la commune l'ayant empêchée de remplir la totalité de ses objectifs, d'analyser les possibilités et les projets de réalisations de logements sociaux sur le territoire de la commune et de définir des solutions permettant d'atteindre ces objectifs.

« Si la commission parvient à déterminer des possibilités de réalisations de logements sociaux correspondant à l'objectif triennal passé sur le territoire de la commune, elle peut recommander l'élaboration, pour la prochaine période triennale, d'un échéancier de réalisations de logements sociaux permettant, sans préjudice des obligations fixées au titre de la prochaine période triennale, de rattraper le retard accumulé au cours de la période triennale échue. Si la commune a fait l'objet d'un arrêté de carence, la commission peut doubler la majoration prévue par

*Texte adopté
par l'Assemblée nationale
en 2^{ème} lecture*

5° (*Sans modification*)

6° (*Alinéa sans modification*)

« *Art. L. 302-9-1-1. – I. –* (*Sans modification*)

*Texte adopté
par le Sénat
en 2^{ème} lecture*

*Texte adopté
par l'Assemblée nationale
en 2^{ème} lecture*

l'arrêté.

« Si la commission parvient à la conclusion que la commune ne pouvait, pour des raisons objectives, respecter son obligation triennale, elle saisit, avec l'accord du maire concerné, une commission nationale placée auprès du ministre chargé du logement.

« II. – La commission nationale, présidée par un membre du Conseil d'État, est composée de deux membres de l'Assemblée nationale et de deux membres du Sénat, d'un membre de la Cour des comptes, d'un membre du conseil général des ponts et chaussées, de représentants des associations nationales représentatives des élus locaux, de l'Union nationale des fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré et du Haut comité pour le logement des personnes défavorisées, ainsi que de représentants des associations œuvrant dans le domaine du logement des personnes défavorisées désignés par le Conseil national de l'habitat.

« Cette commission entend le maire de la commune concernée ainsi que le représentant de l'État du département dans lequel la commune est située.

« Si la commission parvient à la conclusion que la commune ne pouvait, pour des raisons objectives, respecter son obligation triennale, elle peut recommander au ministre chargé du logement un aménagement des obligations prévues à l'article L. 302-8.

« Si la commission parvient à déterminer des possibilités de réalisations de logements sociaux correspondant à l'objectif triennal passé, elle recommande l'élaboration, pour la prochaine période triennale, d'un échéancier de réalisations de logements sociaux permettant, sans préjudice des obligations fixées au titre de la prochaine période triennale, de rattraper le retard accumulé au cours de la période triennale échue et la mise en œuvre de l'article L. 302-9-1.

« Les avis de la commission sont motivés et sont rendus publics.

« Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application du présent article et fixe la composition des commissions prévues aux I et II. »

« II. – (Alinéa sans modification)

« Un ...

... I et présent II. »

Article 8 *undecies*

.....Conforme.....

*Texte adopté
par le Sénat
en 2^{ème} lecture*

Article 9

I. – La section 1 du chapitre I^{er} du titre IV du livre IV du code de la construction et de l’habitation est ainsi modifiée :

1° Dans le troisième alinéa de l’article L. 441, les mots : « , notamment dans le cadre de conférences et de chartes intercommunales » sont supprimés ;

1° bis L’article L. 441-1 est ainsi modifié :

aa) Le début de la deuxième phrase du premier alinéa est ainsi rédigé : « Pour l’attribution des logements, ce décret prévoit qu’il est tenu compte notamment du patrimoine, de la composition... (le reste sans changement). » ;

a) Les quatrième et cinquième phrases du premier alinéa sont supprimées ;

b) Après le premier alinéa, sont insérés six alinéas ainsi rédigés :

« Ce décret fixe des critères généraux de priorité pour l’attribution des logements, notamment au profit :

« a) De personnes en situation de handicap ou de familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;

« b) De personnes mal logées, défavorisées ou rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d’ordre financier ou tenant à leurs conditions d’existence ;

« c) De personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;

« d) De personnes mal logées reprenant une activité après une période de chômage de longue durée.

« Ce décret fixe les conditions dans lesquelles le maire de la commune d’implantation des logements est consulté sur les principes régissant ces attributions et sur le résultat de leur application. » ;

c) Au début de la première phrase du deuxième alinéa, les mots : « Le décret mentionné à l’alinéa précédent fixe également » sont remplacés par les mots : « Ce décret détermine également » ;

d) *Supprimé*.....

2° L’article L. 441-1-1 est ainsi rédigé :

*Texte adopté
par l’Assemblée nationale
en 2^{ème} lecture*

Article 9

I. – *(Alinéa sans modification)*

1° Dans ...
chartes conférences et ... supprimés ;

1° bis *(Alinéa sans modification)*

aa) *Dans* la deuxième phrase du premier alinéa, après le mot : « notamment », sont insérés les mots : « du patrimoine » ;

a) Les quatrième et dernière phrase du premier alinéa sont supprimées ;

b) *(Sans modification)*

c) Au ...
sont fixe »
... détermine » ;

..... ;

2° *(Alinéa sans modification)*

*Texte adopté
par le Sénat
en 2^{ème} lecture*

« Art. L. 441-1-1. – L'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat et disposant d'un programme local de l'habitat adopté peut proposer aux organismes disposant d'un patrimoine locatif social dans le ressort territorial de ces établissements de conclure pour trois ans un accord collectif intercommunal.

« Cet accord, qui doit respecter la mixité sociale des villes et des quartiers et tenir compte, par secteur géographique, des capacités d'accueil et des conditions d'occupation des immeubles constituant le patrimoine des différents organismes, définit :

« – pour chaque organisme, un engagement annuel quantifié d'attribution de logements aux personnes connaissant des difficultés économiques et sociales, notamment aux personnes et familles mentionnées au deuxième alinéa de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement dont les besoins ont été identifiés dans le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées ;

« – les moyens d'accompagnement et les dispositions nécessaires à la mise en œuvre et au suivi de ces engagements annuels.

« Cet accord est soumis pour avis au comité responsable du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées. Si cet avis n'a pas été rendu dans un délai de deux mois à compter de la transmission de l'accord, il est réputé favorable.

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

« Après agrément du représentant de l'État dans le département, l'accord collectif intercommunal se substitue, sur le territoire où il s'applique, à l'accord collectif

*Texte adopté
par l'Assemblée nationale
en 2^{ème} lecture*

« Art. L. 441-1-1. – L'établissement ...

... territorial de *cet* établissement de conclure ...
... intercommunal.

(Alinéa sans modification)

(Alinéa sans modification)

« – les ...
... suivi de *cet* engagement
annuel.

(Alinéa sans modification)

« L'accord ...

... présents *dans le ressort*
territorial de l'établissement ...

... situé *dans le ressort territorial*
de l'établissement ...
... intérieur.

(Alinéa sans modification)

*Texte adopté
par le Sénat
en 2^{ème} lecture*

départemental prévu à l'article L. 441-1-2.

« Lorsqu'au terme d'un délai de six mois suivant la proposition présentée par le président de l'établissement public de coopération intercommunale un organisme refuse de signer l'accord collectif intercommunal, le président de l'établissement public de coopération intercommunale désigne à l'organisme des personnes prioritaires et fixe le délai dans lequel celui-ci est tenu de les loger. Les attributions s'imputent sur les droits à réservation de l'établissement public de coopération intercommunale et, le cas échéant, sur les droits à réservation dont bénéficient l'État ou les communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale, avec l'accord respectivement du représentant de l'État dans le département ou du maire intéressé. Ces attributions sont prononcées en tenant compte de l'état de l'occupation du patrimoine de cet organisme au regard de la nécessaire diversité de la composition sociale de chaque quartier et de chaque commune. Les dispositions du présent alinéa s'appliquent jusqu'à la signature de l'accord intercommunal.

« En cas de manquement d'un organisme aux engagements qu'il a pris dans le cadre de l'accord collectif intercommunal, le président de l'établissement public de coopération intercommunale peut procéder à un nombre d'attributions de logements équivalent au nombre de logements restant à attribuer en priorité aux personnes défavorisées mentionnées dans l'accord, après consultation des maires des communes intéressées. Ces attributions s'imputent dans les conditions mentionnées à l'alinéa précédent.

« Si l'organisme fait obstacle aux attributions prononcées par le président de l'établissement public de coopération intercommunale, celui-ci saisit le représentant de l'État dans le département qui met en œuvre les dispositions de l'article L. 441-1-3. » ;

3° L'article L. 441-1-2 est ainsi rédigé :

« Art. L. 441-1-2. – Dans chaque département, le représentant de l'État conclut tous les trois ans un accord collectif avec les organismes disposant d'un patrimoine locatif social dans le département. Cet accord, qui doit respecter la mixité sociale des villes et des quartiers et tenir compte des capacités d'accueil et des conditions d'occupation des immeubles constituant le patrimoine des différents organismes, *par secteur géographique*, définit :

« – pour chaque organisme, un engagement annuel quantifié d'attribution de logements aux personnes connaissant des difficultés économiques et sociales, notamment aux personnes et familles mentionnées au deuxième alinéa de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 précitée dont les besoins ont été identifiés dans le plan départemental d'action pour le logement des personnes

*Texte adopté
par l'Assemblée nationale
en 2^{ème} lecture*

« Lorsqu'au terme ...

... organisme *bailleur* refuse

...

... l'organisme *bailleur* des personnes ...

... patrimoine *locatif social* de cet organisme ...

... signature *par l'organisme bailleur* de l'accord intercommunal.

« En cas de manquement d'un organisme *bailleur* aux engagements ...

précédent.

« Si l'organisme *bailleur* fait ...

... L. 441-1-3. » ;

3° (*Alinéa sans modification*)

« Art. L. 441-1-2. – Dans ...

... compte, *par secteur géographique*, des capacités ...

organismes, définit :

(*Alinéa sans modification*)

*Texte adopté
par le Sénat
en 2^{ème} lecture*

*Texte adopté
par l'Assemblée nationale
en 2^{ème} lecture*

défavorisées ;

« – les moyens d'accompagnement et les dispositions nécessaires à la mise en œuvre et au suivi de ces engagements annuels.

« Cet accord est soumis pour avis au comité responsable du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées. Si cet avis n'a pas été rendu dans un délai de deux mois à compter de la transmission de l'accord, il est réputé favorable. » ;

4° L'article L. 441-1-4 est ainsi rédigé :

« *Art. L. 441-1-4.* – Après avis du comité responsable du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées, des établissements publics de coopération intercommunale ayant conclu un accord mentionné à l'article L. 441-1-1 et des représentants des bailleurs sociaux dans le département, un arrêté du représentant de l'État dans le département détermine, au regard des circonstances locales, les délais à partir desquels les personnes qui ont déposé une demande de logement locatif social peuvent saisir la commission de médiation prévue à l'article L. 441-2-3. » ;

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

6° L'article L. 441-2-1 est ainsi modifié :

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

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

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

7° L'article L. 441-2-3 est ainsi rédigé :

« *Art. L. 441-2-3.* – Dans chaque département est créée, auprès du représentant de l'État dans le département, une commission de médiation présidée par une personnalité qualifiée désignée par le représentant de l'État dans le département, composée de représentants du département, de représentants des établissements publics de coopération intercommunale visés à l'article L. 441-1-1, de représentants des organismes bailleurs, de représentants des associations de locataires et de représentants des associations agréées dont

(Alinéa sans modification)

(Alinéa sans modification)

4° *(Sans modification)*

5° *(Sans modification)*

5° bis *(nouveau)* Dans le troisième alinéa de l'article L. 441-2, les mots : « et deuxième » sont remplacés par les mots : « à septième » ;

6° *(Alinéa sans modification)*

a) *(Alinéa sans modification)*

« Sont ...

... L. 441-1-4 à partir desquels ...

... saisine. » ;

b) *(Sans modification)*

7° *(Alinéa sans modification)*

« *Art. L. 441-2-3.* – Dans ...

... représentants du conseil général, de représentants ...

*Texte adopté
par le Sénat
en 2^{ème} lecture*

l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées, œuvrant dans le département.

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

« La commission reçoit également toute réclamation relative à l'absence de réponse à une demande de logement répondant aux conditions réglementaires d'accès à un logement locatif social quand elle émane d'une personne menacée d'expulsion sans relogement, hébergée temporairement, ou logée dans un taudis ou une habitation insalubre, sans que lui soit opposable le délai mentionné à l'article L. 441-1-4.

« Dès lors que le représentant de l'État dans le département ou, le cas échéant, le délégataire des droits à réservation de ce dernier en vertu de l'article L. 441-1 est saisi du cas d'un demandeur dont la demande est considérée comme prioritaire par la commission de médiation, il peut, après avis du maire de la commune concernée et en tenant compte des objectifs de mixité sociale tels qu'ils sont définis dans l'accord collectif intercommunal ou départemental, désigner le demandeur à un organisme bailleur disposant de logements correspondant à la demande, en fixant le délai dans lequel celui-ci est tenu de le loger. Ces attributions s'imputent respectivement sur les droits à réservation dont bénéficient le représentant de l'État dans le département ou le délégataire de ces droits.

« En cas de refus de l'organisme de loger le demandeur, le représentant de l'État dans le département procède à l'attribution d'un logement correspondant aux besoins de celui-ci sur ses droits de réservation.

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

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

« La commission de médiation établit chaque année un état des avis rendus et le transmet au représentant de l'État dans le département, au comité responsable du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées et aux établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat. Elle est

*Texte adopté
par l'Assemblée nationale
en 2^{ème} lecture*

... département.

(Alinéa sans modification)

« Si l'organisme *bailleur* fait ...
... L. 441-1-3.

(Alinéa sans modification)

*Texte adopté
par le Sénat
en 2^{ème} lecture*

*Texte adopté
par l'Assemblée nationale
en 2^{ème} lecture*

informée, dans tous les cas, des suites qui sont réservées à ses demandes.

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

8° L'article L. 441-2-5 est ainsi rédigé :

« Art. L. 441-2-5. – Dans des conditions précisées par le décret prévu à l'article L. 441-2-6, les bailleurs sociaux rendent compte, une fois par an, de l'attribution des logements locatifs sociaux au représentant de l'État dans le département et, pour les parties du parc de logements locatifs sociaux situés dans le ressort de leurs compétences, aux présidents des établissements publics de coopération intercommunale mentionnés à l'article L. 441-1-1 et aux maires des communes intéressées. » ;

9° et 10° *Supprimés*.....

II et III. – *Non modifiés*.....

Article 10

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

1° L'article L. 441-3 est ainsi modifié :

a) Dans la première phrase du premier alinéa, les mots : « peuvent exiger » sont remplacés par le mot : « perçoivent » ;

b) La seconde phrase du même alinéa et le quatrième alinéa sont supprimés ;

1° *bis (nouveau)* Après l'article L. 441-3, il est inséré un article L. 441-3-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 441-3-1. – Après avis conforme du représentant de l'État dans le département, le programme local de l'habitat, lorsque les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixtes gérant des logements sociaux ont été associés à son élaboration, peut déterminer les zones géographiques ou les quartiers dans lesquels le supplément de loyer de solidarité ne s'applique pas et fixer les orientations relatives à sa mise en œuvre. » ;

2° *Supprimé*..... ;

Alinéa supprimé

8° (*Sans modification*)

Article 10

I. – (*Alinéa sans modification*)

1° (*Sans modification*)

1° *bis (Sans modification)*

2° *Le dernier alinéa de l'article L. 441-4 est complété par une phrase ainsi rédigée :*

« Le programme local de l'habitat peut porter ce plafond jusqu'à 35 % des ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer. » ;

*Texte adopté
par le Sénat
en 2^{ème} lecture*

*Texte adopté
par l'Assemblée nationale
en 2^{ème} lecture*

2° bis Les articles L. 441-5, L. 441-6 et L. 441-7 sont abrogés ;

2° bis (Sans modification)

3° L'article L. 441-8 est ainsi rédigé :

3° (Sans modification)

« Art. L. 441-8. – Sous réserve des dispositions de l'article L. 441-3-1, le supplément de loyer de solidarité appliqué par l'organisme d'habitations à loyer modéré est calculé par lui en fonction :

« – des valeurs du coefficient de dépassement du plafond de ressources, déterminées par décret en Conseil d'État ;

« – du montant par mètre carré habitable du supplément de loyer de référence fixé par décret en Conseil d'État selon les zones géographiques tenant compte du marché locatif. » ;

3° bis (Sans modification)

3° bis (nouveau) Dans la deuxième phrase du deuxième alinéa de l'article L. 441-9, les mots : « au coefficient maximal adopté par l'organisme ou, à défaut, égal » sont supprimés ;

4° L'article L. 441-12 est ainsi rédigé :

4° (Alinéa sans modification)

« Art. L. 441-12. – La convention globale de patrimoine conclue en application de l'article L. 445-1 peut déroger aux dispositions de la présente section, dans le respect du programme local de l'habitat lorsque celui-ci prévoit des dispositions relatives au supplément de loyer de solidarité en application de l'article L. 441-3-1. » ;

« Art. L. 441-12. – La ...

solidarité. » ;

...

5° Le premier alinéa de l'article L. 441-14 est ainsi rédigé :

5° (Sans modification)

« Les dispositions de la présente section ne sont pas applicables aux logements financés au moyen de prêts conventionnés des banques et établissements financiers, appartenant aux bailleurs autres que les organismes d'habitations à loyer modéré et, dans les départements d'outre-mer, aux immeubles à loyer moyen. » ;

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

6° (Sans modification)

« Le présent article s'applique également aux logements faisant l'objet d'une convention définie à l'article L. 351-2 détenus par les sociétés d'économie mixte ainsi qu'à ceux compris dans un patrimoine conventionné en application de ce même article comprenant au moins cinq logements et appartenant aux autres bailleurs mentionnés aux quatrième et cinquième alinéas de l'article 41 ter de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accèsion à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière. »

*Texte adopté
par le Sénat
en 2^{ème} lecture*

*Texte adopté
par l'Assemblée nationale
en 2^{ème} lecture*

II. – *Non modifié*.....

.....

CHAPITRE VI

Dispositions en faveur des plus défavorisés

Article 11 AA

I. – L'article 257 du code général des impôts est ainsi modifié :

1° Le *c* du 1 du 7° est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« de structures d'hébergement temporaire ou d'urgence bénéficiant d'une aide de l'État et destinées aux personnes visées au II de l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation. » ;

2° Après le 7° *ter*, il est inséré un 7° *quater* ainsi rédigé :

« 7° *quater* Sous réserve de l'application du 7°, et dans la mesure où ces travaux sont financés au moyen d'une aide de l'État, les livraisons à soi-même de travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement ou d'entretien, autres que l'entretien des espaces verts et les travaux de nettoyage, portant sur des structures d'hébergement temporaire ou d'urgence destinées aux personnes visées au II de l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation. Ces dispositions ne sont pas applicables aux travaux bénéficiant du taux réduit de taxe sur la valeur ajoutée prévu par l'article 279-0 *bis* ; ».

II. – Le I de l'article 278 *sexies* du même code est ainsi modifié :

1° Dans le 2, les mots : « et dixième » sont remplacés par les mots : « à onzième » ;

2° Après le 3 *ter*, il est inséré un 3 *quater* ainsi rédigé :

« 3 *quater* Les ventes et apports de logements aux structures d'hébergement temporaire ou d'urgence bénéficiant d'une aide de l'État et destinées aux personnes visées au II de l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation. » ;

3° Dans le 4, après la référence : « 7° *bis* », sont insérés les mots : « et au 7° *quater* ».

II *bis* (nouveau). – Dans le 6 de l'article 266 et dans le second alinéa du *d* du 1 de l'article 269 du même code, après la référence : « 7° *bis* », sont insérés les mots : « et au 7° *quater* ».

CHAPITRE VI

Dispositions en faveur des plus défavorisés

Article 11 AA

I. – *Non modifié*.....

II. – (Alinéa sans modification)

1° **Supprimé**

2° (Sans modification)

3° (Sans modification)

II *bis* . – *Non modifié*.....

*Texte adopté
par le Sénat
en 2^{ème} lecture*

*Texte adopté
par l'Assemblée nationale
en 2^{ème} lecture*

III. – *Non modifié*.....

IV. – L'article 1384 D du même code est ainsi modifié :

1° (*nouveau*) Dans le premier alinéa, les mots : « ou aménagés » sont remplacés par les mots : « , aménagés ou construits », et les mots : « d'hébergements d'urgence destinés aux personnes défavorisées mentionnées à l'article 1^{er} de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 modifiée » sont remplacés par les mots : « de structures d'hébergement temporaire ou d'urgence destinées aux personnes visées au II de l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation » ;

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

« La durée de l'exonération est portée à vingt-cinq ans lorsque la décision d'octroi d'aide de l'État intervient entre le 1^{er} juillet 2005 et le 31 décembre 2009. » ;

3° (*nouveau*) Dans le deuxième alinéa, après le mot : « acquisition », sont insérés les mots : « ou de la construction ».

V. – *Non modifié*.....

VI (*nouveau*). – Le premier alinéa du I de l'article L. 851-1 du code de la sécurité sociale est complété par deux phrases ainsi rédigées :

« Cette aide peut être attribuée, pour loger à titre temporaire des personnes défavorisées, aux sociétés de construction dans lesquelles l'État détient la majorité du capital, ainsi qu'aux groupements d'intérêt public ayant pour objet de contribuer au relogement de familles et de personnes visées 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. L'aide peut également être versée à l'établissement public visé à l'article L. 3414-1 du code de la défense pour l'hébergement des jeunes visés à ce même article, pendant la durée de leur formation. »

VII (*nouveau*). – Le chapitre I^{er} du titre III du livre VI du code de la construction et de l'habitation est complété par un article L. 631-11 ainsi rédigé :

« *Art. L. 631-11.* – La résidence hôtelière à vocation sociale est un établissement commercial d'hébergement agréé par le préfet du département dans lequel il est implanté, et non soumis à l'autorisation d'exploitation visée à l'article L. 720-5 du code de commerce. Elle est constituée d'un ensemble homogène de logements autonomes équipés et meublés, offerts en location pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois à une clientèle qui peut

IV. – *Non modifié*.....

VI – (*Alinéa sans modification*)

« Cette ...

... relogement *des* familles et *des* personnes ...

... formation. »

VII – (*Alinéa sans modification*)

« *Art. L. 631-11.* – (*Alinéa sans modification*)

*Texte adopté
par le Sénat
en 2^{ème} lecture*

éventuellement l'occuper à titre de résidence principale.

« L'exploitant d'une résidence hôtelière à vocation sociale est agréé par le préfet du département dans lequel la résidence est implantée. Cet exploitant s'engage à réserver au moins 30 % des logements de la résidence à des personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1 du présent code, ces personnes étant désignées soit par le préfet du département, soit par des collectivités locales, associations, organismes et personnes morales dont la liste est arrêtée par ce dernier.

« Un décret en Conseil d'État fixe les conditions d'application du présent article, notamment les normes techniques que doivent respecter les résidences hôtelières à vocation sociale, les modalités relatives à l'agrément respectif des résidences et de leurs exploitants ainsi que, selon les conditions de financement de la résidence, le prix de nuitée maximal applicable aux logements que l'exploitant s'engage à réserver aux personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1, et le pourcentage des logements de la résidence réservés à ces personnes. »

*Texte adopté
par l'Assemblée nationale
en 2^{ème} lecture*

« L'exploitant ...

... par le *représentant de l'État* dans le département

...

... par le *représentant de l'État* dans le département, soit par des collectivités *territoriales*, associations ...

... dernier.

(Alinéa sans modification)

Article 11 A

.....Conforme.....

Article 11

L'article L. 115-3 du code de l'action sociale et des familles est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« Du 1^{er} novembre de chaque année au 15 mars de l'année suivante, les fournisseurs d'électricité, *de chauffage par un réseau* de chaleur, de gaz et les distributeurs d'eau ne peuvent procéder, dans une résidence principale, à l'interruption, pour non-paiement des factures, de la fourniture d'électricité ou de gaz ou de la distribution d'eau aux personnes ou familles mentionnées au premier alinéa et bénéficiant ou ayant bénéficié, dans les douze derniers mois, d'une décision favorable d'attribution d'une aide du fonds de solidarité pour le logement. Un décret définit les modalités d'application du présent alinéa.

« Lorsqu'un consommateur est en situation de retard de paiement, le fournisseur d'électricité, *de chauffage par un réseau* de chaleur, de gaz ou le distributeur d'eau l'avise par courrier du délai et des conditions, définis par décret, dans lesquels la fourniture pourra être réduite ou suspendue à défaut de règlement. *Il est également tenu d'informer son client de la possibilité de saisir le fonds de solidarité pour le logement. Il lui indique que, sauf opposition de sa part dans un délai de huit jours à compter de la réception de ce courrier, il avertira de cette absence de paiement le président du conseil général, le maire de sa commune de résidence et, s'il y a lieu, le président de l'établissement public de*

Article 11

(Alinéa sans modification)

« Du ...

... d'électricité, de chaleur ...

... d'électricité, *de chaleur* ou de gaz ...

... alinéa.

« Lorsqu'un consommateur *n'a pas procédé au paiement de sa facture*, le fournisseur d'électricité, de chaleur, de gaz ou le distributeur d'eau l'avise par courrier du délai et des conditions, définis par décret, dans lesquels la fourniture *peut* être déduite ou suspendue à défaut de règlement. »

*Texte adopté
par le Sénat
en 2^{ème} lecture*

*Texte adopté
par l'Assemblée nationale
en 2^{ème} lecture*

coopération intercommunale, au moins cinq jours ouvrables avant l'interruption complète des prestations. »

Article 11 bis (nouveau)

Article 11 bis

I. – Le premier alinéa du *b decies* de l'article 279 du code général des impôts est ainsi modifié :

I. – (Alinéa sans modification)

1° Après les mots : « 36 kilovoltampères », sont insérés les mots : « , d'énergie calorifique » ;

1° (Sans modification)

2° Sont ajoutés les mots : « ainsi que la fourniture de chaleur lorsqu'elle est produite au moins à 80 % à partir d'énergies renouvelables provenant de la biomasse ».

2° Sont ...

... à 60 % à partir de la biomasse, de la géothermie, des déchets et d'énergie de récupération ».

II. – Les dispositions du I s'appliquent aux abonnements et fournitures mentionnés sur les factures émises à compter de la date de publication de la présente loi ou inclus dans des avances et acomptes perçus à compter de cette même date.

II. – Non modifié.....

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

Article 11 ter

.....Conforme.....

TITRE III
**DISPOSITIONS DIVERSES RELATIVES
AU LOGEMENT ET À LA COHÉSION SOCIALE**

TITRE III
**DISPOSITIONS DIVERSES RELATIVES
AU LOGEMENT ET À LA COHÉSION SOCIALE**

CHAPITRE I^{ER}

CHAPITRE I^{ER}

Dispositions relatives à la construction

Dispositions relatives à la construction

Article 13

Article 13

I et I bis. – Non modifiés.....

II. – Le code de la sécurité sociale est ainsi modifié :

II. – Non modifié.....

1° À la fin du premier alinéa du III de l'article L. 553-4, les mots : « , suivant le cas, auprès du locataire ou de l'emprunteur » sont remplacés par les mots : « auprès de l'allocataire » ;

2° L'article L. 834-1 est ainsi rédigé :

« Art. L. 834-1. – Le financement de l'allocation de logement relevant du présent titre et des dépenses de gestion

*Texte adopté
par le Sénat
en 2^{ème} lecture*

qui s'y rapportent est assuré par le fonds national d'aide au logement mentionné à l'article L. 351-6 du code de la construction et de l'habitation.

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

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

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

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

3° L'article L. 835-2 est ainsi modifié :

a) Dans le troisième alinéa (1°), les mots : « du gestion » sont remplacés par les mots : « de gestion » ;

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

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

1° A (*nouveau*) Le chapitre II du titre I^{er} du livre I^{er} est complété par une section 10 ainsi rédigée :

*« Section 10
« Prévention des risques naturels*

« Art. L. 112-18. – Dans les zones particulièrement exposées à un risque sismique ou cyclonique, des règles particulières de construction parasismiques ou paracycloniques peuvent être imposées aux équipements, aux bâtiments et aux installations dans les cas et selon la procédure prévue à l'article L. 563-1 du code de l'environnement.

« Art L. 112-19. – Un décret en Conseil d'État définit les conditions dans lesquelles, à l'issue de l'achèvement des travaux de bâtiments soumis à autorisation de construire, le maître d'ouvrage doit fournir à l'autorité qui a délivré ce permis un document établi par un contrôleur technique visé à l'article L. 111-23, attestant que le maître d'ouvrage a tenu compte de ses avis sur le respect des règles de construction parasismiques et paracycloniques. Ce même décret définit les

*Texte adopté
par l'Assemblée nationale
en 2^{ème} lecture*

III. – (*Alinéa sans modification*)

1° A (*Alinéa sans modification*)

Division et intitulé sans modification

« Art. L. 112-18. – (*Sans modification*)

« Art L. 112-19. – Un ...

... paracycloniques prévues par la présente

*Texte adopté
par le Sénat
en 2^{ème} lecture*

*Texte adopté
par l'Assemblée nationale
en 2^{ème} lecture*

bâtiments, parties de bâtiments et catégories de travaux soumis à cette obligation. » ;

*section. Ce même ...
... obligation. » ;*

1° B (*nouveau*) Dans l'article L. 152-1 et dans la première phrase du premier alinéa de l'article L. 152-4, après la référence : « L. 112-17 », sont insérées les références : « L. 112-18, L. 112-19 » ;

1° B (*Sans modification*)

1° C (*nouveau*) Le premier alinéa de l'article L. 111-26 est complété par les mots : « ou dont le fonctionnement est primordial pour la sécurité civile, la défense ou le maintien de l'ordre public » ;

1° C (*Sans modification*)

1° *Supprimé*

1° bis (*nouveau*) L'intitulé de la section 3 du chapitre I^{er} du titre I^{er} du livre I^{er} est ainsi rédigé : « Personnes handicapées ou à mobilité réduite » ;

1° bis (*Sans modification*)

1° ter (*nouveau*) Après l'article L. 111-7-2, il est inséré un article L. 111-7-2-1 ainsi rédigé :

1° ter **Supprimé**

« Art. L. 111-7-2-1. – Les refus de demandes de transformation, d'amélioration ou de rénovation de bâtiments ou de parties de bâtiments d'habitation existants situés dans un secteur mentionné au I de l'article L. 313-1 du code de l'urbanisme ne peuvent être fondés que sur des contraintes techniques avérées ou que s'ils ont pour objet de prévenir la dégradation du patrimoine architectural. » ;

1° quater (*nouveau*) Le deuxième alinéa de l'article L. 125-2-3 est ainsi rédigé :

1° quater (*Sans modification*)

« Le contrôle technique est confié à une personne qualifiée ou compétente dans ce domaine. Les activités de cette personne doivent être couvertes par une assurance contre les conséquences de sa responsabilité professionnelle attachée au contrôle des ascenseurs. Elle ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance, ni avec le propriétaire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise susceptible d'effectuer des travaux sur un ascenseur ou son entretien. Lorsqu'il s'agit d'une personne morale, son capital ne doit pas être détenu, même à titre partiel, par une telle entreprise. » ;

2° Dans le premier alinéa de l'article L. 133-5, après les mots : « conseils municipaux », est inséré le mot : « intéressés » ;

2° (*Sans modification*)

3° Dans l'article L. 134-6, le mot : « naturel » est supprimé ;

3° (*Sans modification*)

4° Le chapitre IV du titre III du livre I^{er} est complété par une section 3 ainsi rédigée :

4° (*Sans modification*)

« Section 3
« Sécurité des installations intérieures d'électricité

*Texte adopté
par le Sénat
en 2^{ème} lecture*

*Texte adopté
par l'Assemblée nationale
en 2^{ème} lecture*

« Art. L. 134-7. – En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation, un état de l'installation intérieure d'électricité, lorsque cette installation a été réalisée depuis plus de quinze ans, est produit en vue d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes, dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 à L. 271-6. Un décret en Conseil d'État définit les modalités d'application du présent article. » ;

5° Dans le chapitre unique du titre VII du livre II, il est créé une section 1 intitulée : « Dispositions générales » comprenant les articles L. 271-1 à L. 271-3 et une section 2 intitulée : « Dossier de diagnostic technique » comprenant les articles L. 271-4 à L. 271-6 ;

6° Dans l'article L. 271-3, les mots : « du présent chapitre » sont remplacés par les mots : « de la présente section » ;

7° L'article L. 271-4 est ainsi modifié :

a) Le I est ainsi modifié :

– dans le sixième alinéa (4°), le mot : « naturel » est supprimé ;

– après le huitième alinéa (6°), il est inséré un 7° ainsi rédigé :

« 7° L'état de l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article L. 134-7. » ;

– dans le neuvième alinéa, les références : « 1° et 4° » sont remplacées par les références : « 1°, 4° et 7° » ;

– après le neuvième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Le document mentionné au 6° n'est pas requis en cas de vente d'un immeuble à construire visée à l'article L. 261-1. » ;

– dans le dixième alinéa, les références : « 3° et 4° » sont remplacées par les références : « 3°, 4° et 7° » ;

b) Dans le premier alinéa du II, les références : « 1°, 2°, 3° et 4° » sont remplacées par les références : « 1°, 2°, 3°, 4° et 7° » ;

8° Dans le premier alinéa de l'article L. 271-5, les références : « aux 1° à 4° et au 6° » sont remplacées par les références : « aux 1° à 4°, au 6° et au 7° » ;

9° Dans le premier alinéa de l'article L. 271-6, les références : « aux 1° à 4° et au 6° » sont remplacées par les références : « aux 1° à 4°, au 6° et au 7° » ;

5° (*Sans modification*)

6° (*Sans modification*)

7° (*Alinéa sans modification*)

a) (*Sans modification*)

b) Dans...
... références : « 3° et 4° » sont ...
.... références : « 3°, 4° et 7° » ;

8° Dans ...
...les
mots : « et au 6° » sont remplacés par les références : « , au 6° et au 7° ».

9° Dans ...
...les
mots : « et au 6° » sont remplacés par les références : « , aux 6° et 7° du I ».

*Texte adopté
par le Sénat
en 2^{ème} lecture*

*Texte adopté
par l'Assemblée nationale
en 2^{ème} lecture*

9° bis (nouveau) L'article L. 321-4 est ainsi modifié :

a) Le deuxième alinéa (a) est ainsi rédigé :

« a) Le cas échéant, les travaux d'amélioration qui incombent au bailleur ; »

b) Le cinquième alinéa (d) est complété par les mots : « si le propriétaire reçoit une aide pour réaliser des travaux d'amélioration » ;

9° ter (nouveau) Dans l'article L. 321-10, le mot : « leurs » est remplacé par le mot : « ses » ;

10° L'article L. 631-7 est ainsi modifié :

a) La dernière phrase du troisième alinéa est ainsi rédigée :

« Les locaux construits ou faisant l'objet de travaux ayant pour conséquence d'en changer la destination postérieurement au 1^{er} janvier 1970 sont réputés avoir l'usage pour lequel la construction ou les travaux sont autorisés. » ;

b) Dans le quatrième alinéa, les mots : « la date de référence » sont remplacés par les mots : « le 1^{er} janvier 1970 » ;

c) Le dernier alinéa est supprimé ;

11° L'article L. 651-2 est ainsi modifié :

a) À la fin du premier alinéa, les mots : « amende civile de 22 500 € » sont remplacés par les mots : « amende de 25 000 € » ;

b) Le troisième alinéa est ainsi rédigé :

9° bis (Alinéa sans modification)

a) (Alinéa sans modification)

« a) (Sans modification)

b) Le ...

d'amélioration, et à six ans dans le cas contraire » ;

9° ter Dans la première phrase du premier alinéa de l'article L. 321-2, après les mots : « mandataires, », sont insérés les mots : « ainsi que de tout signataire d'une convention prévue aux articles L. 321-4 ou L. 321-8, » ;

9° quater (nouveau) L'article L. 321-10 est abrogé ;

9° quinquies (nouveau) L'article L. 321-11 est ainsi rédigé :

« Art. L. 321-11. – En cas de mutation d'un bien faisant l'objet d'une convention mentionnée à l'article L. 321-4 ou à l'article L. 321-8, la convention en cours s'impose de plein droit au nouveau propriétaire. Les engagements de la convention en cours sont obligatoirement mentionnés dans l'acte de mutation. Un avenant précisant l'identité du nouveau propriétaire est signé entre celui-ci et l'Agence nationale de l'habitat. A défaut, l'Agence nationale de l'habitat peut appliquer au propriétaire vendeur les sanctions prévues à l'article L. 321-2. » ;

10° (Sans modification)

11° (Sans modification)

*Texte adopté
par le Sénat
en 2^{ème} lecture*

*Texte adopté
par l'Assemblée nationale
en 2^{ème} lecture*

« Le président du tribunal ordonne le retour à l'habitation des locaux transformés sans autorisation dans un délai qu'il fixe. À l'expiration de celui-ci, il prononce une astreinte d'un montant maximal de 1 000 € par jour et par mètre carré utile des locaux irrégulièrement transformés. » ;

11° *bis* Supprimé..... ;

12° L'article L. 651-3 est ainsi modifié :

a) Dans le premier alinéa, le montant : « 6 000 € » est remplacé par le montant : « 80 000 € » ;

b) La première phrase du second alinéa est supprimée.

IV, V et VI. – *Non modifiés*.....

..... ;

12° (*Sans modification*)

VII (nouveau). – L'article L. 313-2 du code de l'urbanisme est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Les prescriptions imposées en application du présent article ne peuvent faire obstacle à l'application des règles d'accessibilité d'un immeuble bâti aux personnes handicapées mentionnées à l'article L. 111-7-2 du code de la construction et de l'habitation, sauf pour prévenir la dégradation du patrimoine concerné. »

Article 14

I (*nouveau*). – Après l'article L. 111-6-2 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré une sous-section 2 *bis* ainsi rédigée :

« *Sous-section 2 bis*

« *Règles générales de rénovation d'immeubles*

« *Art. L. 111-6-2-1. – Le vendeur d'un immeuble bâti ou d'une partie d'immeuble bâti, à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, devant être rénové, doit justifier de l'assurance de responsabilité civile professionnelle, de l'assurance de responsabilité prévue à l'article L. 241-1 du code des assurances et de l'assurance de dommages prévues à l'article L. 242-1 du même code.*

« *Art. L. 111-6-2-2. – Lorsque tout ou partie de l'immeuble est occupé par des locataires ou des occupants de bonne foi et que des travaux effectués présentent un caractère abusif et vexatoire, le juge saisi en référé peut prescrire l'interdiction ou l'interruption des travaux. Il peut ordonner leur interdiction ou leur interruption, sous astreinte le cas échéant.*

Article 14

I. – (*Alinéa sans modification*)

(*Division et intitulé sans modification*)

« *Art. L. 111-6-2-1. – Le vendeur professionnel d'un immeuble ...*

... justifier d'une assurance ...

... professionnelle.

« *Art. L. 111-6-2-2. – Les sanctions prévues à l'article L 111-34 sont applicables en cas de violation des dispositions de l'article L. 111-6-2-1.*

« *Art. L. 111-6-2-3. – Les dispositions de l'article L. 111-35 sont applicables à la présente sous-section.*

« *Art. L. 111-6-2-4. – Lorsque tout ou partie d'un*

*Texte adopté
par le Sénat
en 2^{ème} lecture*

—

« Quiconque exécute ou fait exécuter les travaux visés au premier alinéa, malgré une décision d'interdiction ou d'interruption des travaux prononcée par le juge, est puni d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 4 500 €.

« Le juge peut en outre ordonner la remise en état des lieux aux frais du condamné. »

II. – Le titre VI du livre II du même code est ainsi modifié :

1° Son intitulé est ainsi rédigé : « Ventes d'immeuble à construire ou à rénover » ;

2° Le chapitre unique devient un chapitre I^{er} et est intitulé : « Ventes d'immeuble à construire » ;

3° Il est ajouté un chapitre II ainsi rédigé :

*« CHAPITRE II
« Ventes d'immeuble à rénover*

« Art. L. 262-1. – La vente d'immeuble à rénover est le contrat par lequel le vendeur d'un immeuble bâti ou d'une partie d'immeuble bâti, à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, transfère immédiatement ses droits à l'acquéreur et, dans un délai déterminé par ce contrat,

*Texte adopté
par l'Assemblée nationale
en 2^{ème} lecture*

—

immeuble est occupé par des locataires ou des occupants de bonne foi et que des travaux effectués présentent un caractère abusif et vexatoire, le juge saisi en référé peut prescrire l'interdiction ou l'interruption des travaux. Il peut ordonner leur interdiction ou leur interruption, sous astreinte le cas échéant.

(Alinéa sans modification)

(Alinéa sans modification)

II. – *(Alinéa sans modification)*

1° *(Sans modification)*

2° *(Sans modification)*

3° *Les articles L. 261-17 à L. 261-21 sont abrogés.*

III. – 1. Dans le 16° du II de l'article 9 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, la référence : « L. 261-17 » est remplacée par la référence : « L. 263-1 ».

2. Dans le 12° de l'article L. 241-3 du code de la construction et de l'habitation, les références : « L. 261-17 et L. 261-18 » sont remplacées par les références : « L. 263-1 et L. 263-2 ».

3. Dans l'article L. 662-1 du même code, après la référence et le mot : « L. 261-9 à », sont insérés la référence et le mot : « L. 261-16, et », après la référence : « L. 261-22 », sont insérés les références : « et L. 263-1 à L. 263-3 » et la référence : « L. 261-19 » est remplacée par la référence : « L. 263-3 ».

IV. – Dans l'article L. 261-22 du même code, le mot : « titre » est remplacé par le mot : « chapitre ».

V. – Le titre VI du livre II du même code est complété par un chapitre II et un chapitre III ainsi rédigés :

*« CHAPITRE II
« Ventes d'immeubles à rénover*

« Art. L. 262-1. – Toute personne qui vend un immeuble bâti ou une partie d'immeuble bâti, à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, ou destiné après travaux à l'un de ces usages, qui s'engage, dans un délai déterminé par le contrat, à réaliser directement

*Texte adopté
par le Sénat
en 2^{ème} lecture*

réalise ou fait réaliser des travaux et prévoit le paiement de sommes d'argent ou le dépôt de fonds avant la livraison des travaux.

« Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas aux travaux d'agrandissement ou de restructuration complète de l'immeuble, assimilables à une reconstruction.

« Le contrat mentionné au premier alinéa est soumis aux dispositions relatives à la vente d'immeubles existants, et notamment à celles du titre VI du livre III du code civil, sous réserve de l'application des articles L. 262-2 à L. 262-10 du présent code.

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

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

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

« *Art. L. 262-3.* – Le vendeur convoque le syndic représentant le syndicat des copropriétaires et tous les acquéreurs en vue de constater par écrit la livraison des travaux.

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

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

« Ce contrat précise :

*Texte adopté
par l'Assemblée nationale
en 2^{ème} lecture*

ou indirectement des travaux sur cet immeuble ou cette partie d'immeuble et qui perçoit des sommes d'argent de l'acquéreur avant la livraison des travaux, doit conclure avec l'acquéreur un contrat soumis aux dispositions du présent chapitre.

« Le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution ; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux.

(Alinéa sans modification)

« Le ...

... L. 262-2 à L. 262-11 du présent code.

« *Art. L. 262-2.* – *(Alinéa sans modification)*

(Alinéa sans modification)

« Le ...

... ces articles.

« *Art. L. 262-3.* – La livraison résulte de l'établissement d'un procès-verbal établi entre le vendeur et l'acquéreur.

« Les vices de construction ou les défauts de conformité apparents affectant les travaux mentionnés au premier alinéa de l'article L. 262-1 sont dénoncés dans l'acte de livraison des travaux ou dans un délai d'un mois après cette livraison. L'action en réparation des vices de construction ou des défauts de conformité ainsi dénoncés peut être intentée dans un délai d'un an après la livraison.

« *Art. L. 262-4.* – *(Alinéa sans modification)*

(Alinéa sans modification)

*Texte adopté
par le Sénat
en 2^{ème} lecture*

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

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

« c) Le prix de l'immeuble ;

« d) Le délai de réalisation des travaux ;

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

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

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

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

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

*Texte adopté
par l'Assemblée nationale
en 2^{ème} lecture*

« a) La ...
... vendu et, *le cas échéant*, la superficie

... bâtis ;

« b) La description des travaux à réaliser *précisant le cas échéant les travaux concernant* les parties communes et ceux concernant les parties privatives ;

« c) *(Sans modification)*

« d) *(Sans modification)*

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

« f) Les ...
... dommages *souscrites par le vendeur* concernant ...

... assurances.

(Alinéa sans modification)

« Il doit également mentionner si le prix est ou non révisable et, dans l'affirmative, les modalités de sa révision.

(Alinéa sans modification)

« En ...

... avant la livraison.

« Art. L. 262-5. – Au cas où le contrat défini à l'article L. 262-1 prévoit la révision du prix, celle-ci ne peut être calculée qu'en fonction de la variation d'un indice national du bâtiment tous corps d'état mesurant l'évolution du coût des facteurs de production dans le bâtiment et publié par le ministre chargé de la construction et de l'habitation.

« La révision ne peut être faite sur chaque paiement ou dépôt que dans une limite exprimée en pourcentage de la variation de cet indice.

« L'indice et la limite prévus ci-dessus sont définis par décret en Conseil d'État.

« L'indice servant de base pour le calcul de la révision est le dernier indice publié au jour de la signature du contrat. La variation prise en compte résulte de la

*Texte adopté
par le Sénat
en 2^{ème} lecture*

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

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

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

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

« Art. L. 262-7. – L’acquéreur doit payer la totalité du prix du bien lors de la signature du contrat de vente.

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

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

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

*Texte adopté
par l’Assemblée nationale
en 2^{ème} lecture*

comparaison de cet indice avec le dernier indice publié avant la date de chaque paiement ou dépôt.

« Art. L. 262-6. – (Alinéa sans modification)

(Alinéa sans modification)

« Les dispositions *du présent article* s’appliquent ...
... mort.

« Art. L. 262-7. – La ...

... effet.

« Art. L. 262-8. – L’acquéreur *effectue le règlement* du prix *en fonction de l’état d’avancement des travaux.*

« Le vendeur ne peut exiger ou accepter aucun versement, aucun dépôt, aucune souscription ou acceptation d’effets de commerce avant la date à laquelle la créance est exigible.

« Art. L. 262-9. – (Sans modification)

« Art. L. 262-10. – (Sans modification)

« Art. L. 262-11. – (Sans modification)

« CHAPITRE III
« **Dispositions communes**

« Art. L. 263-1.- Toute personne qui exige ou accepte un versement en violation des dispositions des articles L. 261-12, L. 261-15 et L. 262-8 est punie d’un emprisonnement de deux ans et d’une amende de 9 000 € ou de l’une de ces deux peines seulement.

« Ne sont pas considérés comme des versements au sens du présent article, les dépôts de fonds effectués dans un compte bancaire ouvert au nom du déposant et dont celui-ci peut à tout moment disposer sans restriction d’aucune sorte.

*Texte adopté
par le Sénat
en 2^{ème} lecture*

*Texte adopté
par l'Assemblée nationale
en 2^{ème} lecture*

Article 15

Dans les départements d'outre-mer, les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré et les sociétés anonymes coopératives d'habitations à loyer modéré mentionnées à l'article L. 411-2, dont le siège social est situé dans ces départements, peuvent, en qualité de prestataires de services, construire, vendre, gérer des logements à usage d'habitation pour le compte des personnes morales mentionnées au c du 2 de l'article 199 *undecies* A du code général des impôts dès lors que les conditions définies au 1^o et au 2^o du 6 du même article sont remplies et qu'un agrément est accordé au titre de la catégorie des autres prêts locatifs sociaux.

Les logements visés à l'alinéa précédent doivent être occupés à titre de résidence principale par des personnes physiques. Un décret fixe les plafonds de loyer et de ressources des locataires, qui sont inférieurs à ceux applicables à la catégorie des prêts mentionnés au premier alinéa. Les logements peuvent être gérés pour la durée prévue au 1^o du 6 de l'article 199 *undecies* A précité. Cette durée peut être portée à celle des prêts mentionnés au premier alinéa si l'équilibre de l'opération le justifie.

Une évaluation du dispositif est faite dans les deux ans à compter de l'entrée en vigueur du décret prévu au présent article.

Article 15

Dans ...

... l'article L. 411-2 *du code de la construction et de l'habitation*, dont le siège ...

... sociaux.

Les logements ...

...
alinéa. *Ces logements peuvent être construits, vendus ou gérés ...*

... justifie.

Une évaluation du dispositif *du présent article* est faite ...
article. ...

Article 16 *bis*

Conforme

*Texte adopté
par le Sénat
en 2^{ème} lecture*

CHAPITRE II

Dispositions relatives aux rapports entre les bailleurs et les locataires

Article 17

L'article 4 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 neuf alinéas ainsi rédigés :

« *k*) qui impose au locataire la facturation de l'état des lieux en dehors de tout litige préalable et de l'hypothèse visée à l'article 3 ;

« *l*) qui prévoit le renouvellement du bail par tacite reconduction pour une durée inférieure à celle prévue à l'article 10 ;

« *m*) qui interdit au locataire de rechercher la responsabilité du bailleur ou qui exonère le bailleur de toute responsabilité ;

« *n*) qui interdit au locataire d'héberger des personnes ne vivant pas habituellement avec lui ;

« *o*) qui impose au locataire le versement, lors de l'entrée dans les lieux, de sommes d'argent en plus de celles prévues aux articles 5 et 22 ;

« *p*) qui fait supporter au locataire des frais de relance ou d'expédition de la quittance ainsi que les frais de procédure en plus des sommes versées au titre des dépens et de l'article 700 du nouveau code de procédure civile ;

« *q*) qui prévoit que le locataire sera automatiquement responsable des dégradations constatées dans le logement ;

« *r*) qui interdit au locataire de demander une indemnité au bailleur lorsque ce dernier réalise des travaux d'une durée supérieure à quarante jours ;

« *s*) qui permet au bailleur d'obtenir l'expulsion du locataire au moyen d'une simple ordonnance de référé insusceptible d'appel. »

Article 18 *bis*

I. – La loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est ainsi modifiée :

1° Après le deuxième alinéa de l'article 20, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

*Texte adopté
par l'Assemblée nationale
en 2^{ème} lecture*

CHAPITRE II

Dispositions relatives aux rapports entre les bailleurs et les locataires

Article 17

L'article ...

... complété par *les k à s* ainsi rédigés :

« *k*) Qui ...
... lieux dès lors que celui-ci n'est pas établi par un huissier de justice dans le cas prévu par l'article 3 ;

« *l*) (Sans modification)

« *m*) (Sans modification)

« *n*) (Sans modification)

« *o*) (Sans modification)

« *p*) (Sans modification)

« *q*) qui prévoit que le locataire *est* automatiquement ... logement ;

« *r*) (Sans modification)

« *s*) qui permet au bailleur d'obtenir *la résiliation de plein droit du bail* au moyen ... d'appel. »

Article 18 *bis*

I. – (Alinéa sans modification)

1° (Sans modification)

*Texte adopté
par le Sénat
en 2^{ème} lecture*

- des litiges portant sur les caractéristiques du logement mentionnées aux premier et deuxième alinéas de l'article 6 ;

2° Les deux dernières phrases de l'article 20-1 sont remplacées par deux phrases et un alinéa ainsi rédigés :

« À défaut d'accord entre les parties ou à défaut de réponse du propriétaire dans un délai de deux mois, la commission départementale de conciliation est saisie dans les conditions fixées à l'article 20. A défaut d'accord constaté par la commission, le juge est saisi par l'une ou l'autre des parties.

« Le juge détermine, le cas échéant, la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution. Il peut réduire le montant du loyer jusqu'à leur exécution. » ;

3° (*nouveau*) À la fin du premier alinéa de l'article 24-1, les mots : « association de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement mentionnées à l'article 31 de la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions, et agréée à cette fin » sont remplacés par les mots : « association dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées ou à une association de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement mentionnées à l'article 3 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, et agréée par le représentant de l'État dans le département ».

II (nouveau). – Une association dûment mandatée dans les conditions prévues à l'article 24-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 peut assister, selon les modalités définies à l'article 828 du nouveau code de procédure civile, un locataire en cas de litige portant sur le respect de son logement aux caractéristiques de décence.

*Texte adopté
par l'Assemblée nationale
en 2^{ème} lecture*

2° (*Alinéa sans modification*)

(*Alinéa sans modification*)

« Le juge ...

... loyer ou suspendre, avec ou sans consignation, le paiement du loyer et la durée du bail jusqu'à l'exécution de ces travaux.

3° A la fin ...

... mots et une phrase ainsi rédigée : « association ...

... département. Une association agréée dans les conditions prévues au présent alinéa peut assister ou représenter, selon les modalités définies à l'article 828 du nouveau code de procédure civile, un locataire en cas de litige portant sur le respect des caractéristiques de décence de son logement. »

II. – Supprimé

Article 18 quater

I. – L'article 23 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est ainsi modifié :

1° Le troisième alinéa (2°) est complété par une

Article 18 quater

I. – (*Alinéa sans modification*)

1° (*Alinéa sans modification*)

*Texte adopté
par le Sénat
en 2^{ème} lecture*

*Texte adopté
par l'Assemblée nationale
en 2^{ème} lecture*

phrase ainsi rédigée :

« Sont notamment récupérables à ce titre les dépenses engagées par le bailleur dans le cadre d'un contrat d'entretien relatif aux ascenseurs et répondant aux conditions de l'article L. 125-2-2 du code de la construction et de l'habitation qui concernent les opérations et les vérifications périodiques minimales et, *parmi les opérations occasionnelles*, la réparation et le remplacement de petites pièces présentant des signes d'usure excessive ainsi que les interventions pour dégager les personnes bloquées en cabine et le dépannage et la remise en fonctionnement normal des appareils. » ;

2° Au début du quatrième alinéa (3°), les mots : « De la contribution annuelle représentative du droit de bail et » sont supprimés ;

3° Le cinquième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Il peut y être dérogé par accords collectifs locaux portant sur l'amélioration de la sécurité ou la prise en compte du développement durable, conclus conformément à l'article 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée. » ;

4° Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Pour l'application du présent article, le coût des services assurés dans le cadre d'un contrat d'entreprise correspond à la dépense, toutes taxes comprises, acquittée par le bailleur. »

II. – L'article L. 442-3 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

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

« Sont notamment récupérables à ce titre les dépenses engagées par le bailleur dans le cadre d'un contrat d'entretien relatif aux ascenseurs et répondant aux conditions de l'article L. 125-2-2 qui concernent les opérations et les vérifications périodiques minimales et, *parmi les opérations occasionnelles*, la réparation et le remplacement de petites pièces présentant des signes d'usure excessive ainsi que les interventions pour dégager les personnes bloquées en cabine et le dépannage et la remise en fonctionnement normal des appareils ; »

2° Au début de l'avant-dernier alinéa, les mots : « de la contribution annuelle représentative du droit de bail et » sont supprimés ;

3° Le dernier alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Il peut y être dérogé par accords collectifs locaux

« Sont ...

minimales et la réparation ...

... appareils. » ;

2° (*Sans modification*)

3° (*Sans modification*)

4° (*Sans modification*)

II. – (*Alinéa sans modification*)

1° (*Alinéa sans modification*)

« Sont ...

... minimales et la réparation ...

appareils ; »

2° (*Sans modification*)

3° (*Sans modification*)

*Texte adopté
par le Sénat
en 2^{ème} lecture*

*Texte adopté
par l'Assemblée nationale
en 2^{ème} lecture*

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

4° Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Pour l'application du présent article, le coût des services assurés dans le cadre d'un contrat d'entreprise correspond à la dépense, toutes taxes comprises, acquittée par le bailleur. »

III. – Les dispositions de l'article 113 de la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale sont applicables à toutes les actions introduites après l'entrée en vigueur de la présente loi.

4° (*Sans modification*)

III. – Supprimé

Articles 18 quinquies et 18 sexies

.....Suppressions conformes.....

CHAPITRE III
Autres dispositions

Article 19 AA (*nouveau*)

Le second alinéa de l'article 4 de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage est remplacé par deux alinéas ainsi rédigés :

« Pour les aires de grand passage destinées à répondre aux besoins de déplacement des gens du voyage en grands groupes à l'occasion des rassemblements traditionnels ou occasionnels, avant et après ces rassemblements, le représentant de l'État dans le département peut, après avis de la commission consultative départementale, faire application d'un taux maximal de subvention de 100 % du montant des dépenses engagées dans le délai fixé à l'article 2, dans la limite d'un plafond fixé par décret.

« La région, le département et les caisses d'allocations familiales peuvent accorder des subventions complémentaires pour la réalisation des aires d'accueil visées au présent article. »

CHAPITRE III
Autres dispositions

Article 19 AA

(*Alinéa sans modification*)

« Pour ...

... rassemblements, *prévues*
au troisième alinéa du II de l'article 1^{er}, le représentant ...

... décret.

(*Alinéa sans modification*)

Article 19 A

.....Conforme.....

*Texte adopté
par le Sénat
en 2^{ème} lecture*

*Texte adopté
par l'Assemblée nationale
en 2^{ème} lecture*

Article 19 BA (*nouveau*)

Article 19 BA

La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est ainsi modifiée :

(*Alinéa sans modification*)

1° L'article 25 est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

1° (*Alinéa sans modification*)

« n) Les travaux à effectuer sur les parties communes en vue de prévenir les atteintes aux personnes et aux biens.

(*Alinéa sans modification*)

« Lorsque l'assemblée générale a décidé d'installer un dispositif de fermeture en application du précédent alinéa, elle détermine aussi, à la même majorité, les périodes de fermeture totale de l'immeuble compatibles avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété. En dehors de ces périodes, la fermeture totale est décidée à la majorité des voix de tous les copropriétaires si le dispositif permet une ouverture à distance et, à l'unanimité, en l'absence d'un tel dispositif. » ;

« Lorsque ...

... majorité que celle prévue au premier alinéa, les périodes ...

2° Dans le quatrième alinéa (c) de l'article 26, les mots : « et m » sont remplacés par les mots : « , m et n » ;

... dispositif. » ;

2° (*Sans modification*)

3° Les articles 26-1 et 26-2 sont abrogés ;

3° (*Sans modification*)

4° (*nouveau*) Dans le dernier alinéa de l'article 9, les mots : « les articles 26-1 et » sont remplacés par les mots : « l'article ».

Article 19 B

Article 19 B

Supprimé

Le deuxième alinéa de l'article 14-3 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Toutefois, un syndicat comportant moins de dix lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, dont le budget prévisionnel moyen sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15 000 €, n'est pas tenu à une comptabilité en partie double ; ses engagements peuvent être constatés en fin d'exercice. »

Article 19 C

Article 19 C

Supprimé

Le privilège spécial immobilier du syndicat de copropriétaires prévu par l'article 2103 du code civil s'applique en cas de faillite commerciale ou civile aux charges dues par le failli ou par son liquidateur.

*Texte adopté
par le Sénat
en 2^{ème} lecture*

Article 19 bis (nouveau)

I. – Après le chapitre IV de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, il est inséré un chapitre IV bis ainsi rédigé :

« Chapitre IV bis
« Résidences-services

« Art. 41-1. – Le règlement de copropriété peut étendre l'objet social du syndicat, défini à l'article 14, à la fourniture, aux occupants de l'immeuble, de services, notamment de restauration, de surveillance, d'aide ou de loisirs. Le statut de la copropriété est incompatible avec l'octroi de services de soins ou autres qui ne peuvent être fournis que par des établissements relevant de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles.

« Art. 41-2. – Un conseil syndical est obligatoirement institué dans les copropriétés visées à l'article 41-1. Il peut se voir déléguer les décisions relatives à la gestion courante des services créés.

« Art. 41-3. – Les charges relatives aux services créés sont réparties conformément au premier alinéa de l'article 10. Elles sont assimilées à des dépenses courantes pour l'application de l'article 14-1.

« Art. 41-4. – Les décisions relatives à la suppression des services visés à l'article 41-1 sont prises à la majorité du premier alinéa de l'article 26.

« Art. 41-5. – Si le maintien d'un ou plusieurs services mentionnés à l'article 41-1 est de nature à compromettre gravement l'équilibre financier du syndicat, le président du tribunal de grande instance, saisi après que l'assemblée

*Texte adopté
par l'Assemblée nationale
en 2^{ème} lecture*

Article 19 bis

I. – (Alinéa sans modification)

(Division et intitulé sans modification)

« Art. 41-1. – Le règlement ...
... l'objet d'un syndicat de copropriétaires à la fourniture, aux occupants de l'immeuble, de services spécifiques, notamment ...
loisirs. Ces services peuvent être procurés en exécution d'une convention conclue avec des tiers.

« Le statut de la copropriété des immeubles bâtis est incompatible avec l'octroi de services de soins ou d'aide et d'accompagnement exclusivement liés à la personne, qui ne peuvent être fournis que par des établissements et des services relevant du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles.

« Art. 41-2. – Le syndicat des copropriétaires de « résidence-services », mis en place dans les conditions prévues à l'article 41-1, ne peut déroger à l'obligation d'instituer un conseil syndical. L'assemblée générale peut déléguer au conseil syndical, à la majorité absolue des voix du syndicat des copropriétaires, les décisions relatives à la gestion courante des services spécifiques.

Lorsqu'il ne reçoit pas de délégation à cet effet, le conseil syndical donne obligatoirement son avis sur le projet de convention en vue de la fourniture de services spécifiques lorsqu'elle est confiée à un tiers. Dans ce cas, il surveille la bonne exécution de la convention dont il présente un bilan chaque année à l'assemblée générale.

« Art. 41-3. – Les charges relatives aux services spécifiques créés ... l'article 10.
Les charges de fonctionnement de ces services constituent des dépenses courantes au sens et pour l'application de l'article 14-1.

« Toutefois, les dépenses afférentes aux prestations individualisées ne constituent pas des charges de copropriété.

« Art. 41-4. – Les décisions ...

... l'article 26 et le cas échéant à celle prévue au dernier alinéa de l'article 26.

« Art. 41-5. – Si l'équilibre financier d'un ou de services mentionnés à l'article 41-1 est gravement compromis et après que l'assemblée générale s'est prononcée, le juge, statuant comme en matière de référé, saisi par des

*Texte adopté
par le Sénat
en 2^{ème} lecture*

générale a été amenée à se prononcer par des copropriétaires représentant 15 % au moins des voix du syndicat, peut décider la suppression de ce ou de ces services. »

Article 20

L'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Dans le premier alinéa, les mots : « sous seing privé » sont supprimés ;

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

« Lorsque l'acte est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, cet acte peut être remis directement au bénéficiaire du droit de rétractation. Dans ce cas, le délai de rétractation court à compter du lendemain de la remise de l'acte, qui doit être attestée selon des modalités fixées par décret. » ;

2° Les deux derniers alinéas sont ainsi rédigés :

« Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, les dispositions figurant aux alinéas précédents ne s'appliquent qu'à ce contrat ou à cette promesse.

« Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est dressé en la forme authentique et n'est pas précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, l'acquéreur non professionnel dispose d'un délai de réflexion de sept jours à compter de la notification ou de la remise du projet d'acte selon les mêmes modalités que celles prévues pour le délai de rétractation mentionné aux alinéas précédents. En aucun cas, l'acte authentique ne peut être signé pendant ce délai de sept jours. »

Article 23 bis A (nouveau)

I. – L'article 257 du code général des impôts est ainsi modifié :

1° Le c du 1 du 7° est complété par un alinéa ainsi rédigé :

*Texte adopté
par l'Assemblée nationale
en 2^{ème} lecture*

copropriétaires représentant 15 % au moins des voix du syndicat, peut décider soit la suspension, soit la suppression de ce ou de ces services. »

II. – Dans l'article 43 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, après les références : « 6 à 37 », sont insérés la référence et le mot : « 41-1 à ».

Article 20

(Alinéa sans modification)

1° (Sans modification)

1° bis (Sans modification)

2° (Alinéa sans modification)

« Lorsque ...

... aux trois alinéas ...
... promesse.

« Lorsque ...

mentionné aux *premier et troisième* alinéas. En ...
jours. »

Article 23 bis A

I. – (Alinéa sans modification)

1° (Alinéa sans modification)

*Texte adopté
par le Sénat
en 2^{ème} lecture*

*Texte adopté
par l'Assemblée nationale
en 2^{ème} lecture*

« de logements sociaux à usage locatif par l'association mentionnée à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 (n° 2001-1275 du 28 décembre 2001) lorsqu'elle a conclu avec l'État une convention en application du 4° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation. » ;

2° Dans le premier alinéa du 7° *bis*, après la référence : « 3° », est insérée la référence : « , 4° » ;

3° Après le quatrième alinéa (*c*) du 7° *bis*, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« *d*) De travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement ou d'entretien, autres que l'entretien des espaces verts et les travaux de nettoyage, par l'association mentionnée à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 (n° 2001-1275 du 28 décembre 2001) ».

II. – Dans le second alinéa du *d* du 1 de l'article 269 du même code, après les mots : « au *c* », sont insérés les mots : « et au *d* ».

III. – Le I de l'article 278 *sexies* du même code est ainsi modifié :

1° Dans le 2, les mots : « et dixième » sont remplacés par les mots : « à douzième » ;

2° Il est inséré un 3 *quinquies* ainsi rédigé :

« 3 *quinquies*. Les ventes et apports de logements sociaux à usage locatif à l'association mentionnée à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 (n° 2001-1275 du 28 décembre 2001) lorsqu'elle a conclu avec l'État une convention en application du 4° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation. »

IV. – Dans la première phrase du II de l'article 284 du même code, après les mots : « 3 *ter* », sont insérés les mots : « 3 *quinquies* ».

« de logements sociaux à usage locatif *construits* par l'association ...

l'habitation. » ;

2° (*Sans modification*)

3° Après ...
... un *d* ainsi rédigé :

« *d*) De ...

précitée. »

II. – *Non modifié*.....

III. – *Non modifié*.....

IV. – *Non modifié*.....

Article 23 *ter* (nouveau)

La première phrase du deuxième alinéa de l'article L. 411-1 du code rural est complétée par les mots : « sur la base de références calculées d'après des modalités définies par décret en Conseil d'État. »

*Texte adopté
par le Sénat
en 2^{ème} lecture*

Article 25 *bis*

Supprimé

*Texte adopté
par l'Assemblée nationale
en 2^{ème} lecture*

Article 25 *bis*

L'article L. 5214-26 du code général des collectivités territoriales est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Jusqu'au 1^{er} janvier 2007 et par dérogation à l'article L. 5214-1, lorsqu'une commune demande son adhésion à une communauté de communes compétente en matière de programme local de l'habitat et que ces communes sont incluses dans le périmètre d'un même schéma de cohérence territoriale dont la majorité de la population appartient à la communauté de communes, la dérogation visée au 1^o du I de l'article L. 5211-18 peut être appliquée tant à la communauté de communes dont la commune se retire qu'à celle à laquelle cette commune adhère. »

Articles 27 et 28

.....Conformes.....

Article 29 (*nouveau*)

La loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine est complétée par un article 62 ainsi rédigé :

« Art. 62. – Le titre I^{er} est applicable à Mayotte, à l'exception du troisième alinéa de l'article 11, des articles 13, 15 et 16, ainsi que du chapitre IV.

« Pour l'application à Mayotte de ces dispositions, le mot : "département" est remplacé par les mots : "collectivité départementale de Mayotte".

« Pour l'application de l'article 14, les références au code de la construction et de l'habitation sont supprimées. »

Article 29

(Alinéa sans modification)

« Art. 62. – *(Alinéa sans modification)*

« Pour l'application à Mayotte des dispositions visées au premier alinéa, les mots : « le département » sont remplacés par les mots : "la collectivité départementale de Mayotte".

(Alinéa sans modification)

**TEXTE ELABORE PAR LA
COMMISSION MIXTE PARITAIRE**

TITRE I^{ER}

**MOBILISATION DE LA RESSOURCE FONCIÈRE
POUR LA RÉALISATION DE LOGEMENTS**

.....

CHAPITRE I^{ER}

**FACILITER LA REALISATION DE LOGEMENTS SUR
LES TERRAINS PUBLICS**

Article 1^{er}

- ① I. - La réalisation de logements sur des biens immeubles appartenant à l'État ou à ses établissements publics ou cédés par eux à cet effet présente un caractère d'intérêt national lorsqu'elle contribue à l'atteinte des objectifs fixés par le titre II de la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale, par l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation ou par le programme local de l'habitat, lorsqu'il existe sur le territoire concerné.
- ② À cet effet, des décrets peuvent, jusqu'au 1^{er} janvier 2010, délimiter des périmètres dans lesquels les opérations mentionnées au premier alinéa ont les effets d'opérations d'intérêt national au sens de l'article L. 121-2 du code de l'urbanisme. Ils tiennent compte de l'économie générale des projets d'aménagement et de développement durable des schémas de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, des plans locaux d'urbanisme déjà approuvés.
- ③ Les communes et les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de plan local d'urbanisme sont consultés sur les projets de décret. Leur avis est réputé favorable s'il n'a pas été émis dans un délai de deux mois suivant la notification du projet.
- ④ Ces décrets deviennent caducs à l'expiration d'un délai de dix ans suivant leur publication.
- ⑤ II. - L'article L. 300-6 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

- ⑥ 1° Le début de la première phrase est ainsi rédigé : « L'État et ses établissements publics, les collectivités territoriales... (Le reste sans changement) » ;
- ⑦ 2° La seconde phrase est ainsi rédigée :
- ⑧ « Les articles L. 122-15 et L. 123-16 sont applicables sauf si la déclaration de projet adoptée par l'État, un de ses établissements publics, un département, une région ou un établissement public d'aménagement a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable du schéma de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme. »
- ⑨ III. - L'article L. 213-1 du même code est complété par un g ainsi rédigé :
- ⑩ « g) L'aliénation par l'État ou ses établissements publics de terrains, bâtis ou non bâtis, en vue de la réalisation des logements situés dans les périmètres mentionnés au deuxième alinéa du I de l'article 1^{er} de la loi n° du portant engagement national pour le logement, tant que les décrets prévus au même alinéa ne sont pas caducs. »
- ⑪ IV. - L'article L. 3211-7 du code général de la propriété des personnes publiques est complété par quatre alinéas ainsi rédigés :
- ⑫ « Pour l'application du présent article, sont assimilés aux logements sociaux mentionnés aux 3° et 5° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation :
- ⑬ « - les structures d'hébergement temporaire ou d'urgence bénéficiant d'une aide de l'État ;
- ⑭ « - les aires permanentes d'accueil des gens du voyage mentionnées au premier alinéa du II de l'article 1^{er} de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
- ⑮ « - dans les départements d'outre-mer, les logements locatifs sociaux bénéficiant d'une aide de l'État. »

.....

CHAPITRE II

FACILITER L'ADAPTATION DES DOCUMENTS D'URBANISME AUX OBJECTIFS FIXÉS EN MATIÈRE DE LOGEMENT

.....

Article 2

- ① IA. - Après le 14° de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ② « Le rapport de présentation peut comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. »
- ③ I. - Après l'article L. 123-12 du même code, il est inséré un article L. 123-12-1 ainsi rédigé :
- ④ « *Art. L. 123-12-1.* - Trois ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme ou la dernière délibération portant révision de ce plan, un débat est organisé au sein du conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Le conseil municipal délibère sur l'opportunité d'une mise en révision ou d'une mise en révision simplifiée de ce plan dans les conditions prévues à l'article L. 123-13. Ce débat est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision. »
- ⑤ II. - *Supprimé.*
- ⑥ III. - L'article L. 123-2 du même code est ainsi modifié :
- ⑦ 1° Dans le premier alinéa, après les mots : « Dans les zones urbaines », sont insérés les mots : « ou à urbaniser » ;
- ⑧ 2° Il est ajouté un *d* ainsi rédigé :
- ⑨ « *d)* À délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. »
- ⑩ III *bis.* - L'article L. 123-8 du même code est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ⑪ « Si le représentant de l'ensemble des organismes mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation propriétaires ou gestionnaires de logements situés sur le territoire de la commune en fait la demande, le maire lui notifie le projet de plan local d'urbanisme afin de recueillir son avis. Cet avis est réputé favorable s'il n'a pas été rendu par écrit dans un délai de deux mois. »
- ⑫ III *ter.* - *Supprimé.*

⑬ IV. - Après le troisième alinéa de l'article L. 230-3 du même code, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

⑭ « Lorsque la demande d'acquisition est motivée par les obligations relatives aux conditions de réalisation de programmes de logements imposées en application du *d* de l'article L. 123-2, le juge de l'expropriation ne peut être saisi que par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale qui a fait l'objet de la mise en demeure. Ce juge fixe le prix de l'immeuble, qui est alors exclusif de toute indemnité accessoire, notamment de l'indemnité de réemploi. La commune ou l'établissement public dispose d'un délai de deux mois à compter de la décision juridictionnelle devenue définitive pour notifier sa décision au propriétaire et, si elle décide d'acquérir le bien, en règle le prix dans un délai de six mois à compter de cette décision.

⑮ « La procédure prévue au quatrième alinéa peut être menée, à la demande de la commune ou de l'établissement public qui a fait l'objet de la mise en demeure, par un établissement public y ayant vocation ou un concessionnaire d'une opération d'aménagement. »

⑯ IV *bis*. – Dans la dernière phrase de l'article 54 de la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne, après le mot : « mentionné », le mot : « à » est remplacé par les mots : « au premier alinéa de ».

⑰ V. - Dans la première phrase de l'article L. 230-4 du même code, les mots : « des terrains mentionnés à l'article L. 123-2 » sont remplacés par les mots : « des terrains mentionnés aux *a* à *c* de l'article L. 123-2 ».

⑱ VI. - Après l'article L. 230-4 du même code, il est inséré un article L. 230-4-1 ainsi rédigé :

⑲ « *Art. L. 230-4-1.* - Dans le cas des terrains situés dans les secteurs mentionnés au *d* de l'article L. 123-2, les obligations relatives aux conditions de réalisation de programmes de logements ne sont plus opposables aux demandes de permis de construire qui sont déposées dans un délai de deux ans à compter de la date à laquelle la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent a notifié au propriétaire sa décision de ne pas procéder à l'acquisition, à compter de l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa de l'article L. 230-3 ou, en cas de saisine du juge de l'expropriation, du délai de deux mois mentionné au quatrième alinéa du même article, si la commune, l'établissement public de coopération intercommunale ou les organismes mentionnés au cinquième alinéa du même article n'ont pas fait connaître leur décision d'acquérir dans ces délais. »

⑳ VII. - Dans les communes de plus de 20 000 habitants et celles de plus de 1 500 habitants appartenant à un établissement public de coopération intercommunale de plus de 50 000 habitants compétent en matière d'habitat, le conseil municipal peut, par délibération motivée, sous réserve de ne pas porter

atteinte à l'économie générale du plan d'occupation des sols ou du projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme, délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant au moins une moitié de logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration du coefficient d'occupation des sols. La délibération fixe pour chaque secteur cette majoration qui ne peut excéder 50 %. Le présent VII n'est applicable qu'aux permis de construire délivrés avant le 1^{er} janvier 2010.

- ⑳ VIII. – *Supprimé*.
- ㉑ IX. - Le quatrième alinéa du 1^o de l'article L. 147-5 du code de l'urbanisme est complété par les mots : « et des opérations de reconstruction rendues nécessaires par une opération de démolition en zone A ou B dès lors qu'elles n'entraînent pas d'accroissement de la population exposée aux nuisances, que les normes d'isolation phonique fixées par l'autorité administrative sont respectées et que le coût d'isolation est à la charge exclusive du constructeur ; ».
- ㉒ X. – Le même code est ainsi modifié :
- ㉓ 1^o Dans le premier alinéa de l'article L. 121-4, après les mots : « transports urbains », sont insérés les mots : « , les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat » ;
- ㉔ 2^o Dans la deuxième phrase du premier alinéa de l'article L. 123-6, les mots : « ainsi qu'aux représentants de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains et » sont remplacés par les mots : « ainsi qu'au président de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains et, si ce n'est pas la même personne, à celui de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat dont la commune est membre et aux représentants » ;
- ㉕ 3^o Dans le premier alinéa de l'article L. 123-8, après les mots : « établissement public prévu à l'article L. 122-4, », sont insérés les mots : « le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat dont la commune est membre, ».
- ㉖ X *bis*. – Les dispositions du III *bis* du présent article s'appliquent aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration ou la révision ont été prescrites après l'entrée en vigueur de la présente loi.
- ㉗ XI. – Les dispositions du X du présent article s'appliquent aux schémas de cohérence territoriale et aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration ou la révision ont été prescrites après l'entrée en vigueur de la présente loi.

.....

CHAPITRE III

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

Article 3 A

- ① I. – L'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme est ratifiée.
- ② II. – Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :
- ③ 1° Le deuxième alinéa de l'article L. 111-5-2, dans sa rédaction résultant de l'article 3 de l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 précitée, est supprimé à partir du 1^{er} juillet 2007 ;
- ④ 2° Le second alinéa de l'article L. 421-4, dans sa rédaction résultant de l'article 15 de l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 précitée, est ainsi rédigé :
« Ce décret précise les cas où les clôtures sont également soumises à déclaration préalable. » ;
- ⑤ 3° L'article L. 424-5, dans sa rédaction résultant de l'article 15 de l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 précitée, est complété par un alinéa ainsi rédigé :
« Le permis de construire, d'aménager ou de démolir tacite ou explicite ne peut être retiré que s'il est illégal et dans le délai de trois mois suivant la date de cette décision. Passé ce délai, le permis ne peut être retiré que sur demande explicite de son bénéficiaire. » ;
- ⑥ 4° Après le cinquième alinéa (*d*) de l'article L. 422-2, dans sa rédaction résultant de l'article 15 de l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 précitée, il est inséré un *e* ainsi rédigé :
« *e*) Les logements construits par des sociétés de construction dans lesquelles l'État détient la majorité du capital. » ;
- ⑦ 5° L'article L. 425-4, dans sa rédaction issue de l'article 15 de l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 précitée, est abrogé ;
- ⑧ 6° Dans la première phrase du premier alinéa de l'article L. 442-8, dans sa rédaction résultant de l'article 15 de l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 précitée, les mots : « ou de la décision de non-opposition à la déclaration préalable » sont supprimés ;

⑫ 7° L'article L. 443-4, dans sa rédaction résultant de l'article 15 de l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 précitée, est complété par un alinéa ainsi rédigé :

⑬ « Ce décret détermine les catégories de terrains aménagés sur lesquels les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs peuvent être installées ou implantées. Il peut prévoir des dérogations pour permettre le relogement provisoire des personnes victimes de catastrophes. » ;

⑭ 8° Dans le premier alinéa de l'article L. 443-15-1, dans sa rédaction résultant de l'article 30 de l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 précitée, les références : « de l'article L. 421-3 et du titre V du livre IV » sont remplacées par la référence : « du titre III du livre IV ».

Article 3 B

Dans le premier alinéa de l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme, le mot : « livre » est remplacé par le mot : « code ».

.....

Article 3 bis

① Après l'article L. 111-11 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 111-12 ainsi rédigé :

② « Art. L. 111-12. - Lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou de déclaration de travaux ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme.

③ « Les dispositions du premier alinéa ne sont pas applicables :

④ « a) Lorsque la construction est de nature, par sa situation, à exposer ses usagers ou des tiers à un risque de mort ou de blessures de nature à entraîner une mutilation ou une infirmité permanente ;

⑤ « b) Lorsque une action en démolition a été engagée dans les conditions prévues par l'article L. 480-13 du présent code ;

⑥ « c) Lorsque la construction est située dans un site classé en application des articles L. 341-2 et suivants du code de l'environnement ou un parc naturel créé en application des articles L. 331-1 et suivants du même code ;

⑦ « d) Lorsque la construction est sur le domaine public ;

⑧ « e) Lorsque la construction a été réalisée sans permis de construire ;

- ⑨ « f) Dans les zones visées au 1° du II de l'article L. 562-1 du code de l'environnement. »
-

CHAPITRE IV

AMÉLIORER LES OUTILS D'ACQUISITION FONCIÈRE

Article 4

- ① I. - Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :

- ② 1° Le livre II est complété par un titre IV ainsi rédigé :

- ③ « *TITRE IV*

- ④ « **DROIT DE PRIORITÉ**

- ⑤ « *Art. L. 240-1.* - Il est créé en faveur des communes et des établissements publics de coopération intercommunale titulaires du droit de préemption urbain un droit de priorité sur tout projet de cession d'un immeuble ou de droits sociaux donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble situé sur leur territoire et appartenant à l'État, à des sociétés dont il détient la majorité du capital, aux établissements publics visés à l'article 1^{er} de la loi n° 97-135 du 13 février 1997 portant création de l'établissement public "Réseau ferré de France" en vue du renouveau du transport ferroviaire, à l'article 18 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs et à l'article 176 du code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure ou à des établissements publics dont la liste est fixée par décret, en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, d'actions ou d'opérations répondant aux objets définis à l'article L. 300-1 du présent code ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation de telles actions ou opérations.

- ⑥ « La commune ou l'établissement public de coopération intercommunale peut déléguer son droit de priorité dans les cas et conditions prévus aux articles L. 211-2 et L. 213-3.

- ⑦ « *Art. L. 240-2.* - Les dispositions de l'article L. 240-1 ne sont pas applicables :

- ⑧ « - à la cession d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles et de droits immobiliers aliénés sous condition du maintien dans les lieux d'un service public ou d'une administration, selon les stipulations d'un bail à conclure pour une durée minimale de trois ans ;

- ⑨ « - à l'aliénation, par l'État, les établissements publics visés à l'article 1^{er} de la loi n° 97-135 du 13 février 1997 précitée, à l'article 18 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 précitée et à l'article 176 du code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure, ou les établissements publics figurant sur la liste prévue à l'article L. 240-1, d'immeubles en vue de réaliser les opérations d'intérêt national mentionnées au deuxième alinéa du I de l'article 1^{er} de la loi n° du portant engagement national pour le logement.
- ⑩ « À titre exceptionnel, lorsque la restructuration d'un ensemble d'administrations ou de services justifie de procéder à une vente groupée de plusieurs immeubles ou droits immobiliers appartenant à l'État, les dispositions du présent article s'appliquent à l'ensemble des biens mis en vente.
- ⑪ « *Art. L. 240-3.* - L'État, les sociétés et les établissements publics mentionnés à l'article L. 240-1 notifient à la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale compétent leur intention d'aliéner leurs biens et droits immobiliers et en indiquent le prix de vente tel qu'il est estimé par le directeur des services fiscaux. La commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent peut, dans un délai de deux mois à compter de cette notification, décider d'acquérir les biens et droits immobiliers au prix déclaré ou proposer de les acquérir à un prix inférieur en application des dispositions de l'article L. 3211-7 du code général de la propriété des personnes publiques. À défaut d'accord sur le prix, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale peut, dans le même délai ou dans un délai de quinze jours à compter de la notification de la réponse de l'État à sa demande d'une diminution du prix de vente, saisir le juge de l'expropriation en vue de fixer le prix de l'immeuble et en informe le vendeur. Le prix est fixé comme en matière d'expropriation ; il est exclusif de toute indemnité accessoire et notamment de l'indemnité de emploi. La commune ou l'établissement public de coopération intercommunale dispose d'un délai de deux mois à compter de la décision juridictionnelle devenue définitive pour décider d'acquérir les biens et droits immobiliers au prix fixé par le juge. À moins que le bien ne soit retiré de la vente, la commune ou l'établissement public en règle le prix six mois au plus tard après sa décision d'acquérir.
- ⑫ « En cas de refus d'acquérir au prix estimé par le directeur des services fiscaux, d'absence de saisine du juge de l'expropriation, de refus d'acquérir au prix fixé par lui ou à défaut de réponse dans le délai de deux mois mentionné dans la cinquième phrase de l'alinéa précédent, la procédure d'aliénation des biens peut se poursuivre.
- ⑬ « Si l'État, les sociétés et les établissements publics mentionnés à l'article L. 240-1 décident d'aliéner les biens et droits immobiliers à un prix inférieur à celui initialement proposé par le directeur des services fiscaux ou fixé par le juge de l'expropriation, ils en proposent l'acquisition à la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale qui disposent d'un délai de deux mois pour répondre.

⑭ « Si les biens et droits immobiliers n'ont pas été aliénés dans un délai de trois ans à compter de la notification de la déclaration d'intention d'aliéner ou de la décision devenue définitive du juge de l'expropriation, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale recouvre son droit de priorité. » ;

⑮ 2° L'article L. 211-3 est ainsi rétabli :

⑯ « *Art. L. 211-3.* - Le droit de préemption urbain n'est pas applicable aux aliénations de biens et droits immobiliers ayant fait l'objet de la notification prévue par l'article L. 240-3. »

⑰ II. - 1. L'article 30 de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville est abrogé.

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

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

⑳ III. - Le II de l'article 150 U du code général des impôts est complété par un 8° ainsi rédigé :

㉑ « 8° Qui sont cédés avant le 31 décembre 2007 à une collectivité territoriale en vue de leur cession à l'un des organismes mentionnés au 7° ; en cas de non-respect de cette condition dans un délai d'un an à compter de l'acquisition des biens, la collectivité territoriale reverse à l'État le montant dû au titre du I. »

㉒ IV. – *Supprimé.*

Article 4 ter B

① I. - Après l'article L. 326-7 du code de l'urbanisme, il est inséré un chapitre VII ainsi rédigé :

② « *Chapitre VII*

③ « **Sociétés publiques locales d'aménagement**

④ « *Art. L. 327-1.* - Les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, à titre expérimental, pour une durée de cinq ans, prendre des participations dans des sociétés publiques locales d'aménagement dont ils détiennent la totalité du capital.

- ⑤ « Une des collectivités territoriales ou un des groupements de collectivités territoriales participant à une société publique locale d'aménagement détient au moins la majorité des droits de vote.
- ⑥ « Ces sociétés sont compétentes pour réaliser, pour le compte de leurs actionnaires et sur le territoire des collectivités territoriales ou des groupements de collectivités territoriales qui en sont membres, toute opération d'aménagement au sens du présent code.
- ⑦ « Les sociétés publiques locales d'aménagement revêtent la forme de société anonyme régie par le livre II du code de commerce et par le chapitre IV du titre II du livre V de la première partie du code général des collectivités territoriales. »
- ⑧ II. – Le Gouvernement transmet au Parlement, dans un délai de cinq ans à compter de la promulgation de la présente loi, un rapport établissant un bilan d'application de l'article L. 327-1 du code de l'urbanisme.

CHAPITRE V

ACCROÎTRE LA TRANSPARENCE DU MARCHÉ FONCIER

.....

CHAPITRE VI

SOUTENIR LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS DANS LES COMMUNES

Article 4 quater A

- ① I. – La deuxième phrase du premier alinéa du 2° du V de l'article 1609 *nonies* C du code général des impôts est complétée par les mots : « , à condition que l'établissement public de coopération intercommunale ait, dans les conditions prévues à l'article L. 302-7 du même code, perçu le prélèvement visé à cet article et que cette fraction soit affectée à la réalisation d'opérations de logements locatifs sociaux ».
- ② II. – Le dernier alinéa du 2° du V du même article 1609 *nonies* C est complété par une phrase ainsi rédigée :
- ③ « L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale transmet chaque année au représentant de l'État dans le département un rapport sur l'application de la deuxième phrase du premier alinéa du présent 2°. »
-

Article 4 quinquies

- ① I. – L'article 1396 du code général des impôts est ainsi modifié :
- ② 1° Dans la première phrase du deuxième alinéa, les mots : « qui ne peut excéder 0,76 € » sont remplacés par les montants : « de 0,50 €, 1 €, 1,50 €, 2 €, 2,50 € ou 3 € » ;
- ③ 1° *bis* La seconde phrase du deuxième alinéa est supprimée ;
- ④ 2° *Supprimé*. ;
- ⑤ 2° *bis* Après le deuxième alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :
- ⑥ « La superficie retenue pour le calcul de la majoration est réduite de 1 000 mètres carrés.
- ⑦ « La majoration visée au deuxième alinéa ne peut excéder 3 % d'une valeur forfaitaire moyenne au mètre carré définie par décret et représentative de la valeur moyenne du terrain selon sa situation géographique. » ;
- ⑧ 3° Après le deuxième alinéa, sont insérés cinq alinéas ainsi rédigés :
- ⑨ « Les dispositions des deuxième à quatrième alinéas ne sont pas applicables :
- ⑩ « – aux terrains appartenant aux établissements publics fonciers visés aux articles L. 321-1 et L. 324-1 du code de l'urbanisme ;
- ⑪ « – aux terrains classés depuis moins d'un an dans une des zones visées au deuxième alinéa ;
- ⑫ « – aux terrains situés dans le périmètre d'une zone d'aménagement concerté ou pour lesquels un permis de construire, un permis d'aménager ou une autorisation de lotir a été obtenu ; toutefois, la majoration est rétablie rétroactivement en cas de péremption du permis de construire, du permis d'aménager ou de l'autorisation de lotir ;
- ⑬ « – aux parcelles supportant une construction passible de la taxe d'habitation. » ;
- ⑭ 4° Dans la deuxième phrase du dernier alinéa, les mots : « en cas de révision ou de modification des documents d'urbanisme » sont supprimés.
- ⑮ II. - La majoration prévue au deuxième alinéa de l'article 1396 du code général des impôts est exclue des bases servant au calcul des compensations versées par l'État aux communes en contrepartie des pertes de recettes résultant des exonérations de taxe foncière sur les propriétés non bâties.

- ⑫ III. - Les dispositions du I s'appliquent aux impositions établies au titre de 2007 et des années suivantes.
-

Article 4 septies

- ① I. - Après l'article 1528 du code général des impôts, il est inséré un article 1529 ainsi rédigé :

- ② « Art. 1529. - I. - Les communes peuvent, sur délibération du conseil municipal, instituer une taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains nus qui ont été rendus constructibles du fait de leur classement par un plan local d'urbanisme dans une zone urbaine ou dans une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation ou par une carte communale dans une zone constructible.

- ③ « II. - La taxe s'applique aux cessions réalisées par les personnes physiques et les sociétés et groupements, soumis à l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value dans les conditions prévues à l'article 150 U, et par les contribuables qui ne sont pas fiscalement domiciliés en France, assujettis à l'impôt sur le revenu, soumis au prélèvement, dans les conditions prévues à l'article 244 bis A.

- ④ « Elle ne s'applique pas :

- ⑤ « - aux cessions mentionnées aux 3° à 8° du II de l'article 150 U ;

- ⑥ « - aux cessions portant sur des terrains qui sont classés en terrains constructibles depuis plus de dix-huit ans ;

- ⑦ « - lorsque le prix de cession du terrain, défini à l'article 150 VA, est inférieur au prix d'acquisition, effectivement acquitté par le cédant et tel qu'il a été stipulé dans l'acte de cession, majoré d'un montant égal à 200 % de ce prix.

- ⑧ « III. - La taxe est assise sur un montant égal aux deux tiers du prix de cession du terrain, défini à l'article 150 VA.

- ⑨ « La taxe est égale à 10 % de ce montant. Elle est exigible lors de la première cession à titre onéreux du terrain intervenue après son classement en terrain constructible. Elle est due par le cédant.

- ⑩ « IV. - Une déclaration, conforme à un modèle établi par l'administration, retrace les éléments servant à la liquidation de la taxe. Elle est déposée dans les conditions prévues aux 1° et 4° du I et au II de l'article 150 VG.

- ⑪ « Lorsque la cession est exonérée en application du troisième ou du quatrième alinéa du II du présent article, aucune déclaration ne doit être déposée. L'acte de cession soumis à la formalité fusionnée ou présenté à l'enregistrement précise, sous peine de refus de dépôt ou de la formalité d'enregistrement, la nature

et le fondement de cette exonération ou de cette absence de taxation. Les dispositions des deuxième et troisième alinéas du III de l'article 150 VG sont applicables.

⑫ « V. – La taxe est versée lors du dépôt de la déclaration prévue au IV. Les dispositions des I et II de l'article 150 VF, du second alinéa du I et des II et III de l'article 150 VH et de l'avant-dernier alinéa du I de l'article 244 *bis* A sont applicables.

⑬ « VI. – La délibération prévue au I s'applique aux cessions réalisées à compter du premier jour du troisième mois qui suit la date à laquelle cette délibération est intervenue. Elle est notifiée aux services fiscaux au plus tard le premier jour du deuxième mois qui suit la date à laquelle elle est intervenue. À défaut, la taxe n'est pas due. »

⑭ II. – Le II de l'article 1379 du même code est complété par un 4° ainsi rédigé :

⑮ « 4° Taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains devenus constructibles. »

⑯ III. – Un décret en Conseil d'État fixe les conditions d'application du présent article. Ce décret précise notamment les obligations incombant aux cédants.

⑰ IV. – Les dispositions du présent article s'appliquent aux cessions intervenues à compter du 1^{er} janvier 2007.

Article 4 octies

Après les mots : « Caisse des dépôts et consignations », la fin de la première phrase du sixième alinéa de l'article L. 2334-17 du code général des collectivités territoriales est supprimée.

TITRE II

DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS ET ACCÈS AU LOGEMENT

CHAPITRE I^{ER}

FAVORISER L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

Article 5

① Le I de l'article 278 *sexies* du code général des impôts est complété par un 6 ainsi rédigé :

② « 6. Les ventes et livraisons à soi-même d'immeubles au sens du 7° de l'article 257, à usage de résidence principale, destinés à des personnes physiques dont les ressources ne dépassent pas de plus de 30 % les plafonds de ressources prévus à l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation et situés dans des quartiers faisant l'objet d'une convention prévue à l'article 10 de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine ou entièrement situés à une distance de moins de 500 mètres de la limite de ces quartiers. »

Article 5 bis A

① I. – L'article L. 443-12 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

② « *Art. L. 443-12.* – Le prix de vente est fixé par l'organisme propriétaire, après avis du maire de la commune d'implantation du logement vendu.

③ « Si le maire n'a pas répondu dans un délai de deux mois, son avis est réputé favorable.

④ « Lorsque l'acquéreur est une personne physique, le prix peut être inférieur ou supérieur de 35 % à l'évaluation faite par le service des domaines, en prenant pour base le prix d'un logement comparable libre d'occupation.

⑤ « Lorsque l'acquéreur est l'une des personnes morales visées à l'article L. 443-11, le prix de vente ne peut être inférieur à l'évaluation faite par le service des domaines en prenant pour base le prix d'un logement comparable libre d'occupation, sauf en cas de vente à un organisme d'habitations à loyer modéré ou à une société d'économie mixte. »

⑥ II. – L'article L. 443-12-1 du même code est ainsi rédigé :

- ⑦ « Art. L. 443-12-1 – L’acquéreur personne physique qui souhaite revendre son logement dans les cinq ans qui suivent l’acquisition est tenu d’en informer l’organisme d’habitations à loyer modéré, qui peut se porter acquéreur en priorité.
- ⑧ « Lorsque l’acquéreur personne physique a acquis son logement à un prix inférieur à l’évaluation faite par le service des domaines et qu’il le vend dans les cinq ans suivant cette acquisition :
- ⑨ « – si le prix de revente est supérieur à l’évaluation actualisée, il est tenu de verser à l’organisme d’habitations à loyer modéré une somme égale à la différence entre le prix d’acquisition et l’évaluation faite lors de l’acquisition ;
- ⑩ « – si le prix de revente est supérieur au prix d’acquisition, mais inférieur à l’évaluation actualisée, il est tenu de verser à l’organisme d’habitations à loyer modéré une somme représentant la différence entre le prix d’acquisition et le prix de revente.
- ⑪ « Ces prix s’entendent hors frais d’acte et accessoires à la vente.
- ⑫ « Lorsque l’acquéreur personne physique a acquis son logement à un prix inférieur à l’évaluation faite par le service des domaines et qu’il le loue dans les cinq ans qui suivent l’acquisition, le niveau de loyer ne doit pas excéder des plafonds fixés par l’autorité administrative.
- ⑬ « À peine de nullité, le contrat de vente entre l’acquéreur et l’organisme d’habitations à loyer modéré comporte la mention de ces obligations. »
- ⑭ III. – L’article L. 443-15 du même code est ainsi rédigé :
- ⑮ « *Art. L. 443-15.* – En cas de vente réalisée en application de la présente section, les fonctions de syndic de la copropriété sont assurées, sauf s’il y renonce, par l’organisme vendeur, tant qu’il demeure propriétaire d’au moins un logement.
- ⑯ « Toutefois, l’assemblée générale des copropriétaires peut désigner un autre syndic dès lors que les copropriétaires autres que l’organisme vendeur détiennent au moins 60 % des voix du syndicat.
- ⑰ « Les fonctions de syndic de la copropriété comportant des immeubles vendus en application de la présente section peuvent être assurées par l’organisme vendeur conformément aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis lorsque l’organisme n’est plus propriétaire d’aucun logement.
- ⑱ « Les dispositions du deuxième alinéa de l’article 22 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée ne s’appliquent pas à l’organisme d’habitations à loyer modéré vendeur. »

Article 5 bis B

- ① I. – Après l'article L. 443-15-5 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré une section 2 *bis* ainsi rédigée :
- ② « Section 2 bis
- ③ « ***Accession sociale à la propriété***
- ④ « *Art. L. 443-15-7.* – Est institué dans les communes qui le souhaitent un guichet unique dans le cadre d'une procédure d'accession sociale à la propriété.
- ⑤ « Dans les mairies, ce guichet unique met à la disposition du public un dossier présentant l'ensemble des dispositifs de soutien à l'accession sociale à la propriété.
- ⑥ « Sont notamment communiqués à cette fin aux maires, à leur demande :
- ⑦ « – les projets de ventes de logements à leurs locataires par les bailleurs sociaux ;
- ⑧ « – les informations relatives aux opérations d'accession sociale à la propriété des promoteurs privés ou sociaux situées dans la commune ;
- ⑨ « – les informations relatives aux dispositifs de prêts proposés par les établissements de crédit en faveur des ménages modestes tels que les prêts mentionnés dans la première phrase du troisième alinéa de l'article L. 312-1 du présent code, et les avances remboursables sans intérêt mentionnées au I de l'article 244 *quater* J du code général des impôts.
- ⑩ « Sont assimilés aux logements sociaux visés à l'article L. 302-5 du présent code, pendant cinq ans à compter de leur vente, les logements vendus à partir du 1^{er} juillet 2006 à leurs locataires, en application de l'article L. 443-7.
- ⑪ II. – Avant le dernier alinéa du I de l'article 244 *quater* J du code général des impôts, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑫ « Jusqu'au 31 décembre 2010, le montant de l'avance remboursable sans intérêt est majoré d'un montant maximum de 15 000 € pour les opérations d'accession sociale à la propriété portant sur la construction ou l'acquisition de logements neufs et donnant lieu à une aide à l'accession sociale à la propriété attribuée par une ou plusieurs collectivités territoriales, ou par un groupement de collectivités territoriales, du lieu d'implantation du logement dans les conditions prévues à l'article L. 312-2-1 du code de la construction et de l'habitation. Les ressources des ménages bénéficiaires de cette majoration doivent être inférieures ou égales aux plafonds de ressources permettant l'accès aux logements locatifs sociaux visés au I de l'article R. 331-1 du même code. »

⑬ III. – Le II du présent article entre en vigueur le 1^{er} janvier 2007.

.....

Article 5 ter

① I. – À la fin de la deuxième phrase des deuxième et troisième alinéas de l'article L. 443-15-2 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « par voie de la publicité prévue au deuxième alinéa de l'article L. 443-11 » sont remplacés par les mots : « par la voie d'une publicité dont les modalités sont fixées par décret en Conseil d'État ».

② II. – Après l'article L. 443-15-2 du même code, il est inséré un article L. 443-15-2-1 ainsi rédigé :

③ « *Art. L. 443-15-2-1.* – Les dispositions de la présente section, à l'exception de celles de l'article L. 443-14, sont applicables aux logements locatifs sociaux des collectivités territoriales faisant l'objet de conventions conclues en application de l'article L. 351-2. Toutefois, lorsqu'une collectivité territoriale met en vente un logement conventionné vacant, elle doit l'offrir en priorité à l'ensemble des locataires de son patrimoine conventionné dans son territoire, par la voie d'une publicité dont les modalités sont fixées par décret en Conseil d'État. En outre, le surplus des sommes perçues par la collectivité territoriale au sens du quatrième alinéa de l'article L. 443-13 est affecté en priorité au financement de programmes nouveaux de construction de logements locatifs conventionnés, au développement d'une offre de places d'hébergement dans les établissements visés au 8^o du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles, à des travaux destinés à améliorer de façon substantielle un ensemble déterminé de logements locatifs conventionnés, ou à des acquisitions de logements devant être conventionnés, en vue d'un usage locatif.

④ « Les dispositions de la présente section, à l'exception de celles de l'article L. 443-14, sont également applicables, dans les départements d'outre-mer, à la vente des logements locatifs sociaux des collectivités territoriales construits, acquis ou améliorés à l'aide de subventions de l'État ou de prêts aidés par l'État. Toutefois, lorsqu'une collectivité territoriale met en vente un logement social vacant, elle doit l'offrir en priorité à l'ensemble des locataires de son patrimoine social de son territoire, par la voie d'une publicité dont les modalités sont fixées par décret en Conseil d'État. En outre, le surplus des sommes perçues par la collectivité territoriale, au sens du quatrième alinéa de l'article L. 443-13, est affecté en priorité au financement de programmes nouveaux de construction de logements locatifs sociaux, au développement d'une offre de places d'hébergement dans les établissements visés au 8^o du I de l'article L. 312-1 du

code de l'action sociale et des familles, à des travaux destinés à améliorer de façon substantielle un ensemble déterminé d'habitations locatives sociales ou à des acquisitions de logements en vue d'un usage locatif social. »

.....

Article 5 sexies A

.....*Supprimé*

Article 5 sexies

- ① I. – Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° Dans l'article L. 353-14, après les mots : « mentionnés à l'article L. 411-2 », sont insérés les mots : « , aux logements apportés aux sociétés civiles immobilières régies par les articles L. 443-6-2 et suivants » ;
- ③ 2° Le quatrième alinéa de l'article L. 411-3 est ainsi rédigé :
- ④ « – aux logements cédés ou apportés aux sociétés civiles immobilières régies par les articles L. 443-6-2 et suivants et devenus propriété d'un associé personne physique ; » ;
- ⑤ 2° *bis* À la fin de la seconde phrase du dernier alinéa de l'article L. 411-4, les mots : « sociétés civiles immobilières régies par l'article L. 443-7-1 et devenus propriété de l'associé personne physique », sont remplacés par les mots : « sociétés civiles immobilières d'accession progressive à la propriété régies par les articles L. 443-6-2 et suivants et devenus propriété d'un associé personne physique » ;
- ⑥ 3° Après l'article L. 443-6-1, il est inséré une section 1 *bis* ainsi rédigée :
- ⑦ « *Section 1 bis*
- ⑧ « ***Dispositions applicables à l'accession progressive des locataires à la propriété***
- ⑨ « *Art. L. 443-6-2.* – Les sociétés civiles immobilières d'accession progressive à la propriété ont pour objet la détention, la gestion et l'entretien des immeubles ayant fait l'objet d'un apport par un organisme d'habitations à loyer modéré, en vue de leur division en fractions destinées à être louées à des personnes physiques dont les ressources ne dépassent pas, à leur entrée dans les lieux, les plafonds fixés en application des dispositions de l'article L. 441-1 et à être éventuellement attribuées en propriété aux associés.

- ⑩ « Les statuts de ces sociétés répartissent les droits composant le capital social en lots divisibles de parts. Chaque lot divisible de parts représente un logement et ses locaux accessoires s'il y a lieu, correspondant à un ou plusieurs lots définis à l'état descriptif de division. Ces statuts sont conformes à des clauses types approuvées par décret en Conseil d'État.
- ⑪ « *Art. L. 443-6-3.* – Les sociétés civiles immobilières régies par l'article L. 443-6-2 sont créées par les organismes d'habitations à loyer modéré à compétence locative visés à l'article L. 411-2. Ceux-ci peuvent, pour les immeubles apportés à ces sociétés civiles immobilières, bénéficier des prêts accordés en application de la réglementation sur les habitations à loyer modéré pour la construction, l'acquisition ou l'acquisition suivie de travaux d'amélioration d'immeubles.
- ⑫ « Les associés des sociétés civiles immobilières régies par l'article L. 443-6-2 sont les organismes mentionnés au premier alinéa et les locataires personnes physiques d'un logement de l'immeuble social et détenteurs de parts sociales.
- ⑬ « L'organisme d'habitations à loyer modéré, associé-gérant, gère les immeubles et attribue en location les logements concernés conformément aux dispositions des articles L. 442-1 à L. 442-6, à l'exception de l'article L. 442-5.
- ⑭ « Les logements libres de toute occupation compris dans les immeubles apportés aux sociétés civiles immobilières régies par l'article L. 443-6-2 par les organismes d'habitations à loyer modéré sont loués conformément aux dispositions de l'article L. 443-6-2 à des personnes physiques qui doivent simultanément acquérir des parts de ces sociétés.
- ⑮ « Les dispositions de la présente section sont applicables aux immeubles d'habitation, à usage d'habitation ou à usage d'habitation et professionnel existants et libres d'occupation dont les organismes d'habitations à loyer modéré à compétence locative mentionnés à l'article L. 411-2 sont propriétaires.
- ⑯ « *Art. L. 443-6-4.* – Un état descriptif de division délimite les diverses parties de l'immeuble social en distinguant celles qui sont communes de celles qui sont à usage privatif. Il fixe les quotes-parts des parties communes afférentes à chaque lot.
- ⑰ « Un règlement de copropriété détermine la destination des parties réservées à l'usage exclusif de chaque associé et, s'il y a lieu, celle des parties communes affectées à l'usage de tous les associés ou de plusieurs d'entre eux. Il est établi en conformité avec les dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Il ne peut imposer de restrictions aux droits des associés sur les parties réservées à leur jouissance exclusive, en dehors de celles qui sont justifiées par la destination de l'immeuble, par ses caractéristiques ou sa situation.

- ⑱ « L'état descriptif de division et le règlement de copropriété sont annexés aux statuts de ces sociétés.
- ⑲ « Les immeubles visés au premier alinéa sont apportés aux sociétés civiles immobilières régies par l'article L. 443-6-2, après avoir fait l'objet d'une évaluation par le service des domaines et pour une valeur conforme à cette évaluation.
- ⑳ « *Art. L. 443-6-5.* – Le locataire ne devient propriétaire du logement qu'il occupe qu'après avoir acquis la totalité des parts du lot représentatif de son logement.
- ㉑ « Tout locataire ou tout locataire associé ne peut acquérir des parts d'une société civile immobilière d'accession progressive à la propriété que s'il est à jour de toutes ses obligations locatives et, le cas échéant, de celles envers la société civile immobilière.
- ㉒ « Les parts acquises par le locataire associé peuvent être cédées ou échangées dans les conditions prévues par les statuts.
- ㉓ « Lorsque le locataire associé revend toutes ses parts, il reste locataire de la société civile immobilière d'accession progressive à la propriété ou, en cas de dissolution de celle-ci, devient locataire de l'organisme d'habitations à loyer modéré.
- ㉔ « *Art. L. 443-6-6.* – À la demande des locataires associés, l'associé-gérant d'une société civile immobilière régie par l'article L. 443-6-2 vend et rachète les parts sociales à leur valeur nominale non indexée.
- ㉕ « Les parts cédées par l'associé-gérant ou par les locataires associés doivent être libres de toute sûreté.
- ㉖ « Lors de la constitution de la société civile immobilière, l'organisme d'habitations à loyer modéré apporte la garantie d'un établissement financier ou d'une société d'assurance agréés à cet effet pour le remboursement des parts à chaque associé personne physique. Cette garantie prend la forme d'une convention de cautionnement aux termes de laquelle la caution s'oblige envers l'associé personne physique, solidairement avec l'organisme d'habitations à loyer modéré, à payer les sommes nécessaires au rachat des parts.
- ㉗ « L'organisme d'habitations à loyer modéré, associé-gérant, peut aliéner au profit du locataire associé la totalité des parts du lot représentatif de son logement au terme d'un délai de dix ans à compter de la construction ou de l'acquisition de l'immeuble par l'organisme d'habitations à loyer modéré.
- ㉘ « L'aliénation de la totalité des parts d'un lot avant le délai défini au quatrième alinéa du présent article peut être autorisée par décision motivée du représentant de l'État dans le département d'implantation du logement, après

consultation de la commune d'implantation. Le remboursement de tout ou partie des aides accordées par l'État pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration de ce logement est exigible selon des modalités fixées par l'autorité administrative.

- ②⑨ « *Art. L. 443-6-7.* – Les droits des locataires associés dans le capital social d'une société civile immobilière régie par l'article L. 443-6-2 doivent être proportionnels à la valeur des biens auxquels ils ont vocation par rapport à la valeur de l'ensemble.
- ③⑩ « Les locataires associés sont tenus de répondre aux appels de fonds en proportion de leurs droits dans le capital. Lorsque le locataire associé ne satisfait pas à cette obligation et après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse pendant plus de trente jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée au domicile de son destinataire, ses dividendes sont affectés en priorité à l'apurement de sa dette envers la société.
- ③⑪ « Par dérogation aux dispositions de l'article 1857 du code civil, la responsabilité de l'associé personne physique est limitée à la fraction des parts acquises pour chaque lot.
- ③⑫ « *Art. L. 443-6-8.* – Les articles L. 214-6 à L. 214-9 sont applicables aux sociétés régies par la présente section.
- ③⑬ « *Art. L. 443-6-9.* – Le locataire associé ayant satisfait à toutes les obligations auxquelles il est tenu envers la société civile immobilière d'accession progressive à la propriété bénéficiaire, lorsqu'il a acquis la totalité des parts du lot représentatif du logement qu'il occupe, de l'attribution en propriété de ce logement.
- ③⑭ « L'attribution en propriété du logement a pour conséquence le retrait de l'intéressé de la société civile immobilière d'accession progressive à la propriété. Ce retrait est constaté par acte authentique signé par l'associé et par un représentant de l'associé-gérant.
- ③⑮ « Le retrait entraîne de plein droit :
- ③⑯ « – l'annulation des parts du lot représentatif du logement attribué ;
- ③⑰ « – la réduction corrélative du capital social ;
- ③⑱ « – les modifications des statuts rendues nécessaires par le retrait. Ces modifications sont effectuées par l'associé-gérant ;
- ③⑲ « – l'application au lot cédé du régime de la copropriété défini par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée ;

- ④⑩ « – la remise entre les mains de l'intéressé du règlement de copropriété et de l'état descriptif prévus à l'article L. 443-6-4.
- ④⑪ « Par dérogation aux articles L. 353-4 et L. 353-5, la convention visée à l'article L. 353-2 cesse d'être opposable à la personne physique qui a acquis le logement qu'elle occupe et aux propriétaires successifs dudit logement.
- ④⑫ « *Art. L. 443-6-10.* – La durée d'une société civile immobilière d'accession progressive à la propriété, fixée par ses statuts, ne peut excéder vingt-cinq ans. Elle peut toutefois être prorogée par décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des membres associés représentant au moins les deux tiers des voix.
- ④⑬ « *Art. L. 443-6-11.* – La dissolution d'une société civile immobilière d'accession progressive à la propriété intervient au terme fixé par les statuts ou lorsque tous les logements ont été attribués en propriété. Elle peut également être dissoute par décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des membres associés représentant au moins les deux tiers des voix.
- ④⑭ « En cas de dissolution, l'organisme d'habitations à loyer modéré, associé-gérant, est tenu de racheter les parts acquises par les associés locataires qui n'ont pas acquis la totalité des parts du lot auxquelles ils peuvent prétendre à cette date.
- ④⑮ « *Art. L. 443-6-12.* – Lorsque l'organisme d'habitations à loyer modéré fait l'apport d'un immeuble à une société civile immobilière dans les conditions fixées par l'article L. 443-6-2, le remboursement immédiat des prêts contractés pour la construction, l'acquisition de cet immeuble ou son acquisition suivie de travaux d'amélioration n'est pas exigible, sous réserve que leur remboursement demeure garanti dans les conditions qui avaient permis leur obtention. L'organisme notifie la cession aux établissements prêteurs et aux garants. S'agissant des sûretés personnelles, cette réserve est réputée levée à défaut d'opposition des garants dans un délai de deux mois à compter de cette notification. S'agissant des sûretés réelles, cette réserve est réputée levée si l'organisme obtient de la part de leurs bénéficiaires une modification de celles-ci. L'immeuble doit être libre de toute sûreté au moment de son apport par l'organisme d'habitations à loyer modéré à la société civile immobilière d'accession progressive à la propriété.
- ④⑯ « *Art. L. 443-6-13.* – Un décret en Conseil d'État précise les conditions d'application de la présente section. » ;
- ④⑰ 4° L'article L. 443-7-1 est abrogé ;
- ④⑱ 4° *bis Supprimé*..... ;
- ④⑲ 5° Le premier alinéa du I de l'article L. 453-1 est complété par les mots : « et des opérations immobilières réalisées par les sociétés civiles immobilières

visées à l'article L. 443-6-2 comportant des logements ayant déjà fait l'objet d'une occupation » ;

⑤0 6° Après l'article L. 472-1-6, il est inséré un article L. 472-1-7 ainsi rédigé :

⑤1 « *Art. L. 472-1-7.* – Les dispositions de la section 1 *bis* du chapitre III du titre IV du présent livre sont applicables dans les départements d'outre-mer aux sociétés d'économie mixte pour les logements à usage locatif leur appartenant et construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'État.

⑤2 « Par dérogation à l'article L. 443-6-3, la société d'économie mixte, associée-gérant, gère les immeubles et attribue en location les logements conformément à l'article L. 472-1-3.

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

⑤4 7° Après l'article L. 481-5, il est inséré un article L. 481-6 ainsi rédigé :

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

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

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

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

⑤9 1° Le 1° du 5 de l'article 261 est complété par un *h* ainsi rédigé :

⑥0 « *h)* Les cessions de parts de sociétés civiles immobilières d'accession progressive à la propriété effectuées dans les conditions prévues aux articles L. 443-6-2 et suivants du code de la construction et de l'habitation. » ;

⑥1 2° Le I de l'article 278 *sexies* est complété par un 7 ainsi rédigé :

⑥2 « 7. Les apports des immeubles sociaux neufs aux sociétés civiles immobilières d'accession progressive à la propriété effectués dans les conditions prévues aux articles L. 443-6-2 et suivants du code de la construction et de l'habitation. » ;

- ⑥③ 3° Dans la première phrase du II de l'article 284, le mot et la référence : « ou 5 » sont remplacés par les références : « , 5 ou 7 » ;
- ⑥④ 4° Le I de l'article 828 est complété par un 4° ainsi rédigé :
- ⑥⑤ « 4° Les actes de dissolution et de partage des sociétés civiles immobilières régies par les articles L. 443-6-2 et suivants du code de la construction et de l'habitation. » ;
- ⑥⑥ 5° Après l'article 1584, il est inséré un article 1584 *ter* ainsi rédigé :
- ⑥⑦ « *Art. 1584 ter.* – Les communes peuvent, par une délibération prise dans les conditions prévues à l'article 1639 A *bis*, exonérer de la taxe additionnelle aux droits d'enregistrement ou à la taxe de publicité foncière les cessions, autres que la première, de chacune des parts de sociétés civiles immobilières de capitalisation mentionnées à l'article L. 443-6-2 du code de la construction et de l'habitation représentatives de fractions d'immeubles.
- ⑥⑧ « Les dispositions de l'article 1594 E sont applicables. » ;
- ⑥⑨ 6° Après l'article 1594 H, il est inséré un article 1594 H *bis* ainsi rédigé :
- ⑦① « *Art. 1594 H bis.* – Les départements peuvent, par une délibération prise dans les conditions prévues à l'article 1639 A *bis*, exonérer de taxe de publicité foncière ou de droits d'enregistrement les cessions, autres que la première, de chacune des parts de sociétés civiles immobilières de capitalisation mentionnées à l'article L. 443-6-2 du code de la construction et de l'habitation représentatives de fractions d'immeubles.
- ⑦② « Les dispositions de l'article 1594 E sont applicables. »

Article 5 septies A

- ① I. – Après le premier alinéa du I de l'article 108 de la loi n° 2003-775 du 21 août 2003 portant réforme des retraites, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ② « Le plan d'épargne retraite populaire a également pour objet la constitution d'une épargne affectée à l'acquisition de la résidence principale de l'adhérent en accession à la première propriété mentionnée au premier alinéa du I de l'article 244 *quater* J du code général des impôts, à compter de la date de liquidation de sa pension dans un régime obligatoire d'assurance vieillesse ou à l'âge fixé en application de l'article L. 351-1 du code de la sécurité sociale, payable, à cette échéance, par un versement en capital. »
- ③ II. – L'article 163 *bis* du code général des impôts est ainsi rétabli :

④ « *Art. 163 bis.* – Pour l'établissement de l'impôt sur le revenu, le capital mentionné au deuxième alinéa du I de l'article 108 de la loi n° 2003-775 du 21 août 2003 portant réforme des retraites et versé à compter de la date de liquidation de la pension de l'adhérent dans un régime obligatoire d'assurance vieillesse ou à l'âge fixé en application de l'article L. 351-1 du code de la sécurité sociale, peut, sur demande expresse et irrévocable de son bénéficiaire, être réparti par parts égales sur l'année au cours de laquelle le contribuable en a disposé et les quatre années suivantes.

⑤ « L'exercice de cette option est incompatible avec celui de l'option prévue à l'article 163-0 A. »

.....

Article 5 decies

.....*Supprimé*

CHAPITRE II

DÉVELOPPER L'OFFRE LOCATIVE PRIVÉE À LOYERS MODÉRÉS

Article 6

① I. – Le livre III du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

② 1° L'article L. 321-1 est ainsi rédigé :

③ « *Art. L. 321-1.* – I. – L'Agence nationale de l'habitat a pour mission, dans le respect des objectifs définis à l'article L. 301-1, de promouvoir le développement et la qualité du parc existant de logements privés. À cet effet, elle encourage et facilite l'exécution de travaux de réparation, d'assainissement, d'amélioration et d'adaptation d'immeubles d'habitation, ainsi que l'exécution de travaux de transformation en logements de locaux non affectés à l'habitation, dès lors que ces logements sont utilisés à titre de résidence principale. Elle peut mener des actions d'assistance, d'étude ou de communication ayant pour objet d'améliorer la connaissance du parc privé existant et des conditions de son occupation et de faciliter l'accès des personnes défavorisées et des ménages à revenus modestes ou intermédiaires aux logements locatifs privés.

④ « L'Agence nationale de l'habitat est administrée par un conseil d'administration qui comprend, outre le président, d'une part, des membres représentant l'État, les départements, les communes et les établissements publics

de coopération intercommunale et, d'autre part, un nombre égal de membres comprenant des représentants des propriétaires, des locataires et des professionnels de l'immobilier ainsi que des personnalités qualifiées.

- ⑤ « I *bis*. – L'Agence nationale de l'habitat peut conclure avec tout bailleur une convention conforme à l'article L. 321-4 ou à l'article L. 321-8 par laquelle ce dernier s'engage à respecter des conditions relatives au plafond de ressources des locataires, au plafond de loyers et, le cas échéant, aux modalités de choix des locataires.
- ⑥ « Un décret détermine les modalités d'application du présent I *bis*. Ce décret définit une procédure d'entrée en vigueur simplifiée des conventions.
- ⑦ « II. – Pour l'accomplissement de sa mission, l'Agence nationale de l'habitat dispose des ressources suivantes :
- ⑧ « 1° Les contributions et subventions de l'État et de ses établissements publics, de l'Union européenne, des collectivités territoriales, de leurs groupements et de leurs établissements publics ainsi que de toute autre personne morale publique ou privée ;
- ⑨ « 2° Les recettes fiscales affectées par la loi ;
- ⑩ « 3° Le produit des amendes mentionnées à l'article L. 651-2 ;
- ⑪ « 4° Les emprunts et le produit des placements financiers qu'elle est autorisée à faire ;
- ⑫ « 5° Le remboursement des aides qu'elle a accordées et qui sont annulées ;
- ⑬ « 6° Le produit des dons et legs ;
- ⑭ « 7° Les sommes correspondant aux aides accordées par les collectivités territoriales et les établissements publics de coopération intercommunale mentionnées aux articles L. 312-2-1 et L. 321-1-1 qui lui sont versées en application des conventions prévues à ces articles ;
- ⑮ « 8° Les sommes allouées par des personnes morales publiques ou privées en vue de l'attribution, pour leur compte, d'aides à l'habitat non régies par le présent code, dès lors que les logements faisant l'objet des aides sont occupés à titre de résidence principale.
- ⑯ « III. – Un décret en Conseil d'État précise les conditions d'application du présent article. Il détermine les modalités de gestion et de fonctionnement de l'Agence nationale de l'habitat, ainsi que les utilisations de ses ressources. » ;
- ⑰ 2° Le second alinéa de l'article L. 321-2 est supprimé ;

- ⑮ 3° Le 2° de l'article L. 351-2 est ainsi modifié :
- ⑰ a) Les mots : « lorsque, dans ce dernier cas, les logements ont été construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'État » sont supprimés ;
- ⑳ b) Après les mots : « par le chapitre III du présent titre », sont insérés les mots : « ou par la section 3 du chapitre I^{er} du titre II du présent livre ».
- ㉑ II. – Les mots : « Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat » sont remplacés par les mots : « Agence nationale de l'habitat » dans toutes les dispositions législatives et réglementaires.

.....

Article 7

- ① I. – Dans la première phrase du premier alinéa du *j* du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts, les mots : « à compter du 1^{er} janvier 1999 » sont remplacés par les mots : « entre le 1^{er} janvier 1999 et le 30 septembre 2006 ».
- ② II. – Le 1° du I de l'article 31 du même code est complété par un *m* ainsi rédigé :
- ③ « *m*) Pour les baux conclus à compter du 1^{er} octobre 2006, une déduction fixée à 30 % des revenus bruts des logements donnés en location dans le cadre d'une convention mentionnée à l'article L. 321-4 du code de la construction et de l'habitation, pendant la durée d'application de cette convention.
- ④ « Cette déduction est portée à 45 % des revenus bruts des logements donnés en location dans le cadre d'une convention mentionnée à l'article L. 321-8 du même code, pendant la durée d'application de cette convention.
- ⑤ « Le contribuable ou la société propriétaire doit louer le logement nu pendant toute la durée de la convention à des personnes qui en font leur habitation principale. Pour l'application du premier alinéa, le loyer et les ressources du locataire appréciées à la date de conclusion du bail ne doivent pas excéder des plafonds fixés à des niveaux inférieurs à ceux prévus au premier alinéa du *j*. La location ne peut être conclue avec un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant du contribuable, une personne occupant déjà le logement ou, si celui-ci est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, l'un de ses associés ou un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant d'un associé. Les associés d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés doivent conserver leurs parts pendant toute la durée de la convention.
- ⑥ « Ces dispositions sont exclusives de celles prévues aux *f* à *l* et à l'article 199 *undecies* A. »

- ⑦ III. – Dans le *f* du 2 de l'article 32 du même code, après les mots : « prévue au *i* », sont insérés les mots : « , au *m* ou au *n* ».

Article 7 bis

- ① I. – Le 1° du I de l'article 31 du code général des impôts est ainsi modifié :
- ② 1° Le *h* est ainsi modifié :
- ③ *a)* Dans la première phrase du premier alinéa, les mots : « 8 % du prix d'acquisition du logement pour les cinq premières années et à 2,5 % de ce prix pour les quatre années suivantes » sont remplacés par les mots : « 6 % du prix d'acquisition du logement pour les sept premières années et à 4 % de ce prix pour les deux années suivantes » ;
- ④ *b)* Les deux premières phrases du quatrième alinéa sont supprimées et, dans la dernière phrase du même alinéa, les mots : « cette période » sont remplacés par les mots : « la période couverte par l'engagement de location » ;
- ⑤ *c)* Dans la première phrase du septième alinéa, les mots : « 8 % du montant des dépenses pour les cinq premières années et à 2,5 % de ce montant pour les quatre années suivantes » sont remplacés par les mots : « 6 % du montant des dépenses pour les sept premières années et à 4 % de ce montant pour les deux années suivantes » ;
- ⑥ *d)* Les troisième et quatrième phrases du septième alinéa sont supprimées et, dans la dernière phrase du même alinéa, les mots : « cette période » sont remplacés par les mots : « la période couverte par l'engagement de location » ;
- ⑦ 2° Les trois derniers alinéas du *k* sont supprimés ;
- ⑧ 3° Il est ajouté un *l* ainsi rédigé :
- ⑨ « *l)* Une déduction fixée à 30 % des revenus bruts lorsque le contribuable a exercé l'option prévue au *h* pendant la durée de l'engagement de location du logement.
- ⑩ « Pour l'application du premier alinéa, les personnes concernées, les investissements éligibles et les conditions d'application de cette déduction sont identiques à ceux prévus au *h*. L'engagement de location doit toutefois prévoir que le locataire est une personne autre qu'un ascendant ou descendant du contribuable et que le loyer et les ressources du locataire appréciées à la date de conclusion du bail ne doivent pas excéder des plafonds fixés par décret à des niveaux inférieurs, pour les loyers, aux quatre cinquièmes de ceux mentionnés au troisième alinéa du *h*. L'engagement de location peut être suspendu, à l'issue d'une période de location d'au moins trois ans, pour mettre le logement à la disposition d'un ascendant ou descendant du contribuable. Ce dernier ne bénéficie pas, pendant la

période de mise à disposition du logement, de la déduction au titre de l'amortissement. Cette période de mise à disposition du logement, qui ne peut excéder neuf ans, n'est pas prise en compte pour la durée de location minimale de neuf ans.

- ⑪ « Lorsque l'immeuble est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, le locataire doit être une personne autre qu'un des associés ou un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant d'un associé.
- ⑫ « À l'issue de la période couverte par l'engagement de location, tant que les conditions de loyer et de ressources du locataire prévues au deuxième alinéa restent remplies, le propriétaire peut, par périodes de trois ans et pendant une durée maximale de six ans, bénéficier d'un complément de la déduction au titre de l'amortissement prévue au *h* égal à 2,5 % du prix d'acquisition ou de revient du logement en cas de poursuite, de renouvellement du bail ou de changement de titulaire du bail. En cas de non-respect des conditions de location ou de cession du logement, les compléments de déductions pratiqués pendant l'ensemble de la période triennale sont remis en cause dans les conditions de droit commun.
- ⑬ « Les trois premiers alinéas sont applicables, dans les mêmes conditions et limites, aux sociétés civiles de placement immobilier régies par les articles L. 214-50 et suivants du code monétaire et financier au prorata des revenus bruts correspondant aux droits des associés qui ont opté pour la déduction au titre de l'amortissement prévue à l'article 31 *bis* du présent code.
- ⑭ « Pour un même logement, les dispositions du présent *l* sont exclusives de l'application de celles prévues aux *i, j* et *k*. »
- ⑮ II. – L'article 31 *bis* du même code est ainsi modifié :
- ⑯ 1° Dans la deuxième phrase du premier alinéa, les mots : « 8 % pour les cinq premières années et à 2,5 % pour les quatre années suivantes » sont remplacés par les mots : « 6 % pour les sept premières années et à 4 % pour les deux années suivantes » ;
- ⑰ 2° Au début de l'avant-dernier alinéa, les mots : « Tant que la condition de loyer prévue au troisième alinéa du *h* du 1° du I de l'article 31 reste remplie » sont remplacés par les mots : « Tant que les conditions de loyer et de ressources du locataire prévues au deuxième alinéa du *l* du 1° du I de l'article 31 restent remplies » ;
- ⑱ 3° Dans les deux premières phrases du deuxième alinéa, les mots : « au *h* » sont remplacés par les mots : « au *h* ou au *l* ».
- ⑲ III. – Le III de l'article 91 de la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat est abrogé.

⑳ IV. – Le Gouvernement présente au Parlement, avant le 15 septembre 2007, un rapport dressant le bilan de l’application des aides fiscales en faveur de l’investissement locatif. Ce rapport analyse les effets de ces mesures sur l’investissement immobilier locatif, notamment en ce qui concerne leurs coûts et leurs bénéficiaires.

㉑ V. – Un décret fixe les conditions d’application du présent article. Ce décret précise les obligations des propriétaires des logements et des associés des sociétés propriétaires des logements.

㉒ VI. – A. – Les dispositions du *d* du 1° du I s’appliquent à compter de l’imposition des revenus de l’année 2006.

㉓ B. – Les dispositions des *a*, *b* et *c* du 1° du I et des 2° et 3° du I s’appliquent aux logements acquis neufs ou en état futur d’achèvement à compter du 1^{er} septembre 2006 et aux logements que le contribuable fait construire et qui ont fait l’objet, à compter de cette date, d’une déclaration d’ouverture de chantier. Elles s’appliquent également aux locaux affectés à un usage autre que l’habitation acquis à compter du 1^{er} septembre 2006 et que le contribuable transforme en logements ainsi qu’aux logements acquis à compter de cette date que le contribuable réhabilite en vue de leur conférer des caractéristiques techniques voisines de celles des logements neufs.

㉔ Toutefois, les dispositions du 3° du I s’appliquent, dans les conditions prévues au premier alinéa, à compter du 1^{er} janvier 2006 à la condition que le contribuable opte pour le dispositif prévu au *h* du 1° du I de l’article 31 du code général des impôts dans sa rédaction issue du 1° du I du présent article.

㉕ C. – Les dispositions du II s’appliquent aux souscriptions en numéraire au capital initial ou aux augmentations de capital réalisées à compter du 1^{er} septembre 2006.

.....

CHAPITRE III

LUTTER CONTRE L’INSALUBRITÉ ET LA VACANCE DES LOGEMENTS

.....

Article 7 sexies A

① I. – L’ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005 relative à la lutte contre l’habitat insalubre ou dangereux est ratifiée.

- ② II. – Le code de la santé publique est ainsi modifié :
- ③ 1° Dans le dernier alinéa de l'article L. 1331-26-1, les mots : « travaux lui ayant été prescrits » sont remplacés par les mots : « mesures lui ayant été prescrites » ;
- ④ 2° L'article L. 1331-28 est ainsi modifié :
- ⑤ a) Dans la première phrase du premier alinéa du I, après les mots : « interdiction définitive d'habiter et », sont insérés les mots : « , le cas échéant, » ;
- ⑥ b) Dans le premier alinéa du II, après les mots : « interdiction temporaire d'habiter et », sont insérés les mots : « , le cas échéant, » ;
- ⑦ 3° Le début du premier alinéa de l'article L. 1331-28-3 est ainsi rédigé : « L'exécution des mesures destinées à remédier à l'insalubrité ainsi que leur conformité aux prescriptions de l'arrêté pris sur le fondement du II de l'article L. 1331-28 sont constatées par le préfet, ... (le reste sans changement) » ;
- ⑧ 4° L'article L. 1331-29 est ainsi modifié :
- ⑨ a) Dans la première phrase du II, les mots : « travaux prescrits » sont remplacés par les mots : « mesures prescrites », et le mot : « exécutés » est remplacé par le mot : « exécutées » ;
- ⑩ b) Dans la seconde phrase du II, les mots : « les travaux peuvent être exécutés » sont remplacés par les mots : « les mesures peuvent être exécutées » ;
- ⑪ c) Le III est ainsi rédigé :
- ⑫ « III. – Si l'inexécution de mesures prescrites portant sur les parties communes d'un immeuble en copropriété résulte de la défaillance de certains copropriétaires, la commune ou l'État peut se substituer à ceux-ci pour les sommes exigibles à la date votée par l'assemblée générale des copropriétaires. La collectivité publique est alors subrogée dans les droits et actions du syndicat à concurrence des sommes qu'elle a versées. » ;
- ⑬ d) Il est ajouté un IV ainsi rédigé :
- ⑭ « IV. – Le maire agissant au nom de l'État ou, à défaut, le préfet est l'autorité administrative compétente pour réaliser d'office les mesures prescrites dans les cas visés aux I, II et III. Dans ce cas, la commune assure l'avance des frais si le maire réalise d'office ces mesures. Les créances qui n'ont pu être recouvrées par la commune sont mises à la charge de l'État ou d'une personne publique s'y substituant, alors subrogée dans les obligations et droits de celui-ci. »

- ⑮ III. – Le code de la construction et de l’habitation est ainsi modifié :
- ⑯ 1° L’article L. 111-6-1 est ainsi modifié :
- ⑰ a) Avant le dernier alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :
- ⑱ « Les personnes physiques encourent également les peines complémentaires suivantes :
- ⑲ « - l’interdiction, pour une durée de cinq ans au plus, d’exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l’infraction. Cette interdiction n’est toutefois pas applicable à l’exercice d’un mandat électif ou de responsabilités syndicales. » ;
- ⑳ b) Le dernier alinéa est remplacé par trois alinéas ainsi rédigés :
- ㉑ « Les peines encourues par les personnes morales sont :
- ㉒ « - l’amende, selon les modalités prévues par l’article 131-38 du code pénal ;
- ㉓ « - les peines complémentaires prévues aux 2°, 4°, 8° et 9° de l’article 131-39 du code pénal. Pour l’application du 8°, la confiscation porte sur le fonds de commerce ou sur l’immeuble destiné à l’hébergement des personnes et ayant servi à commettre l’infraction. » ;
- ㉔ 2° L’article L. 129-1 est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ㉕ « En cas d’urgence ou de menace grave et imminente, le maire ordonne préalablement les mesures provisoires indispensables pour écarter ce danger, dans les conditions prévues à l’article L. 129-3. » ;
- ㉖ 3° L’article L. 129-2 est ainsi rédigé :
- ㉗ « *Art. L. 129-2.* – L’arrêté du maire visé à l’article L. 129-1 est pris à l’issue d’une procédure contradictoire dont les modalités sont définies par décret en Conseil d’État.
- ㉘ « Lorsque les mesures prescrites n’ont pas été exécutées dans le délai fixé, le maire met en demeure le propriétaire ou le syndicat des copropriétaires d’y procéder dans un délai qu’il fixe et qui ne peut être inférieur à un mois.
- ㉙ « À défaut de réalisation des travaux dans le délai imparti, le maire, par décision motivée, fait procéder d’office à leur exécution.
- ㉚ « Si l’inexécution de travaux prescrits portant sur les parties communes d’un immeuble en copropriété résulte de la défaillance de certains copropriétaires, la commune peut se substituer à ceux-ci pour les sommes exigibles à la date votée

par l'assemblée générale des copropriétaires. Elle est alors subrogée dans les droits et actions du syndicat à concurrence des sommes par elle versées. » ;

- ① 4° L'article L. 129-3 est ainsi modifié :
- ② a) Dans le premier alinéa, les mots : « au juge d'instance » sont remplacés par les mots : « à la juridiction administrative » ;
- ③ b) Le dernier alinéa est ainsi rédigé :
- ④ « Si les mesures exécutées n'ont pas permis de mettre fin aux risques sérieux pour la sécurité des occupants ou de rétablir leurs conditions d'habitation, le maire poursuit la procédure dans les conditions prévues à l'article L. 129-2. » ;
- ⑤ 5° L'article L. 129-4 est ainsi modifié :
- ⑥ a) Avant le premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑦ « Lorsque la commune se substitue aux propriétaires défaillants et fait usage des pouvoirs d'exécution d'office qui lui sont reconnus, elle agit en lieu et place des propriétaires, pour leur compte et à leurs frais. » ;
- ⑧ b) Il est ajouté une phrase ainsi rédigée :
- ⑨ « Les créances qui n'ont pu être recouvrées par la commune sont mises à la charge de l'État ou, par subrogation de celui-ci dans ses droits et obligations, d'une personne publique s'y substituant. » ;
- ⑩ 6° Dans le troisième alinéa du IV de l'article L. 511-2, après les mots : « à ceux-ci », sont insérés les mots : « pour les sommes exigibles à la date votée par l'assemblée générale des copropriétaires » ;
- ⑪ 7° L'article L. 521-2 est ainsi modifié :
- ⑫ a) Dans le premier alinéa du I, les mots : « en principal » sont supprimés ;
- ⑬ b) Au début de la première phrase du deuxième alinéa du I, les mots : « Il en va de même lorsque les locaux » sont remplacés par les mots : « Le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cessent d'être dus pour les locaux qui » ;
- ⑭ c) Le dernier alinéa du III est complété par les mots : « de ce fait » ;
- ⑮ 8° Dans le IV de l'article L. 521-3-2, les mots : « , dans la limite d'une somme » sont supprimés.

④⑥ IV. - La loi n° 70-612 du 10 juillet 1970 tendant à faciliter la suppression de l'habitat insalubre est ainsi modifiée :

④⑦ 1° L'article 13 est ainsi modifié :

④⑧ a) Au début du premier alinéa, les mots : « Peut être poursuivie au profit de l'État, d'une collectivité territoriale, d'un établissement public y ayant vocation » sont remplacés par les mots : « Peut être poursuivie au profit de l'État, d'une société de construction dans laquelle l'État détient la majorité du capital, d'une collectivité territoriale, d'un organisme y ayant vocation » ;

④⑨ b) Après le deuxième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

④⑩ « - des immeubles à usage total ou partiel d'habitation, ayant fait l'objet d'un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation et assorti d'une ordonnance de démolition ou d'interdiction définitive d'habiter ; »

④⑪ c) Le dernier alinéa est ainsi rédigé :

④⑫ « - à titre exceptionnel, des immeubles qui ne sont eux-mêmes ni insalubres, ni impropres à l'habitation, lorsque leur expropriation est indispensable à la démolition d'immeubles insalubres ou d'immeubles menaçant ruine ainsi que des terrains où sont situés les immeubles déclarés insalubres ou menaçant ruine lorsque leur acquisition est nécessaire à la résorption de l'habitat insalubre, alors même qu'y seraient également implantés des bâtiments non insalubres ou ne menaçant pas ruine. » ;

④⑬ 2° L'article 14 est ainsi modifié :

④⑭ a) Le deuxième alinéa est complété par les mots : « , ou qui ont fait l'objet d'un arrêté de péril assorti d'une ordonnance de démolition ou d'une interdiction définitive d'habiter pris en application de l'article L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation » ;

④⑮ b) Dans le troisième alinéa, les mots : « , l'établissement public ou la société d'économie mixte » sont remplacés par les mots : « ou l'organisme » ;

④⑯ 3° Le troisième alinéa de l'article 18 est ainsi rédigé :

④⑰ « Le deuxième alinéa n'est pas applicable au calcul de l'indemnité due aux propriétaires lorsqu'ils occupaient eux-mêmes les immeubles déclarés insalubres ou frappés d'un arrêté de péril au moins deux ans avant la notification de l'arrêté ainsi qu'aux propriétaires pour les immeubles qui ne sont ni insalubres, ni impropres à l'habitation, ni frappés d'un arrêté de péril. »

④⑱ V. - Le Gouvernement est autorisé, dans les conditions prévues à l'article 38 de la Constitution, à prendre, par ordonnance, les mesures nécessaires pour améliorer les conditions dans lesquelles la collectivité publique garantit et

recouvre, notamment par le bénéfice d'une sûreté réelle, le montant de la créance dont elle est titulaire à l'encontre du propriétaire d'un immeuble à usage total ou partiel d'habitation ou de la personne y exploitant un fonds de commerce utilisé aux mêmes fins, lorsque :

- ⑤⑨ – elle a exécuté d'office des travaux sur ce bien, en application, selon le cas, des articles L. 1311-4, L. 1331-24, L. 1331-26-1, L. 1331-28, L. 1331-29 et L. 1334-2 du code de la santé publique ou L. 123-3, L. 129-2, L. 129-3, L. 511-2 et L. 511-3 du code de la construction et de l'habitation ;
- ⑥⑩ – elle a assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, incombant au propriétaire de l'immeuble en cause ou à la personne y exploitant un fonds de commerce utilisé aux fins d'habitation, en application respective des articles L. 521-1 à L. 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation ou de l'article L. 1334-4 du code de la santé publique.
- ⑥⑪ L'ordonnance est prise au plus tard dans les six mois suivant la publication de la présente loi.
- ⑥⑫ Le projet de loi portant ratification de cette ordonnance est déposé devant le Parlement au plus tard trois mois suivant sa publication.

.....

Article 7 nonies

- ① I. – 1. À titre expérimental et pour une durée de cinq ans, les communes et les établissements publics de coopération intercommunale visés au 6 peuvent, dans les conditions fixées aux 2 à 6, soumettre toute nouvelle mise en location d'un logement soumis à l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 et situés dans un immeuble de plus de trente ans, à l'obligation de déclarer la mise en location.
- ② 2. Le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale délimite, par délibération motivée, les secteurs ou, au sein de ces secteurs, les catégories et listes d'immeubles pour lesquels cette obligation est instaurée. La délibération précise la date d'entrée en vigueur du dispositif qui ne peut être fixée dans un délai inférieur à six mois à compter de la date de la délibération, ainsi que le lieu de dépôt de la déclaration.
- ③ 3. La déclaration doit être faite par le bailleur pour toute mise en location d'un logement entrant dans le champ défini en application des 1 et 2.
- ④ 4. Le dépôt de la déclaration fait l'objet d'un récépissé.

5. Le récépissé de la déclaration est annexé au contrat de bail ou, si elle intervient postérieurement à la signature, porté à la connaissance du locataire.

⑥ L'absence de déclaration de mise en location est sans effet sur le bail dont bénéficie le locataire.

⑦ Le bénéfice du paiement en tiers payant des aides personnelles au logement est subordonné à la production du récépissé de la déclaration de mise en location.

⑧ 6. Les communes de plus de 50 000 habitants ainsi que les établissements publics de coopération intercommunale dotés d'une fiscalité propre de plus de 50 000 habitants et comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, compétents en matière d'habitat, peuvent se porter candidats à cette expérimentation auprès du ministre chargé du logement dans un délai d'un an à compter de la publication de la présente loi.

⑨ 7. Un arrêté fixe la liste des communes et des établissements publics de coopération intercommunale retenus.

⑩ 8. Dans un délai de six mois avant le terme de l'expérimentation, le Gouvernement remet au Parlement un rapport d'évaluation assorti des observations des communes et établissements publics de coopération intercommunale concernés.

⑪ II. - Dans le deuxième alinéa de l'article 25 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, les mots : « aux normes minimales de confort et d'habitabilité fixées par décret après avis de la Commission nationale de concertation » sont remplacés par les mots : « aux caractéristiques définies en application des premier et deuxième alinéas de l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ».

⑫ III. - La loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est ainsi modifiée :

⑬ 1° À la fin du quatrième alinéa (a) de l'article 6, les mots : « aux normes minimales de confort et d'habitabilité définies par le décret prévu à l'article 25 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière » sont remplacés par les mots : « aux caractéristiques définies en application des premier et deuxième alinéas de l'article 6 » ;

⑭ 2° À la fin du troisième alinéa de l'article 17, les mots : « aux normes définies par le décret pris en application de l'article 25 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée » sont remplacés par les mots : « en conformité avec les caractéristiques définies en application des premier et deuxième alinéas de l'article 6 » ;

- ⑮ 3° Le troisième alinéa (2°) de l'article 25-1 est ainsi rédigé :
- ⑯ « 2° À la fin du a de l'article 6, les mots : « définies en application des premier et deuxième alinéas de l'article 6 » sont remplacés par les mots : « définies par la réglementation territoriale » ».

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS RELATIVES AUX BAILLEURS SOCIAUX

.....

Article 8 ter A

- ① Dans la section 2 du chapitre III du titre IV du livre IV du code de la construction et de l'habitation, sont insérées :
- ② 1° Une division intitulée : « Sous-section 1. – Dispositions applicables aux éléments du patrimoine immobilier autres que les logements-foyers », comprenant les articles L. 443-7 à L. 443-15-5 ;
- ③ 2° Une sous-section 2 ainsi rédigée :
- ④ *« Sous-section 2*
- ⑤ *« Dispositions applicables aux logements-foyers*
- ⑥ *« Art. L. 443-15-6. – Les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent vendre les logements-foyers leur appartenant à d'autres organismes d'habitations à loyer modéré, à des sociétés d'économie mixte, à des collectivités territoriales ou à leurs groupements, à des centres communaux ou intercommunaux d'action sociale ou à des organismes sans but lucratif.*
- ⑦ *« Les dispositions du présent article sont applicables aux logements-foyers appartenant aux collectivités territoriales ou aux sociétés d'économie mixte et faisant l'objet d'une convention conclue en application de l'article L. 351-2 ainsi que, dans les départements d'outre-mer, aux logements-foyers appartenant aux collectivités territoriales ou aux sociétés d'économie mixte construits, acquis ou améliorés à l'aide de subventions de l'Etat ou de prêts aidés par l'Etat.*
- ⑧ *« Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application du présent article. »*

Article 8 ter

- ① Le titre II du livre IV du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° L'article L. 421-1 est ainsi modifié :
- ③ a) Après le dixième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ④ « – de construire ou acquérir, aménager, entretenir, gérer ou donner en gestion à des personnes physiques ou morales des résidences hôtelières à vocation sociale prévues à l'article L. 631-11 ; »
- ⑤ b) Après le onzième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑥ « – de vendre des ouvrages de bâtiment aux organismes visés à l'article L. 411-2 et aux sociétés d'économie mixte ou de les acquérir auprès d'eux, par contrat de vente d'immeuble à construire prévu aux articles L. 261-1 et suivants. » ;
- ⑦ c) Après le quinzième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑧ « – être syndic de copropriété ou administrateur de biens d'immeubles bâtis, construits ou acquis soit par eux, soit par un autre organisme d'habitations à loyer modéré, une collectivité territoriale, une société d'économie mixte ou un organisme sans but lucratif, l'association mentionnée à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 précitée ou une des sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association ; »
- ⑨ d) Après le dix-huitième alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :
- ⑩ « – réaliser des opérations de conception, réalisation, entretien ou maintenance d'équipements hospitaliers ou médico-sociaux pour les besoins d'un établissement public de santé ;
- ⑪ « – réaliser des travaux, acquérir, construire et gérer des immeubles à usage d'habitation au bénéfice des fonctionnaires de la police et de la gendarmerie nationales, des services départementaux d'incendie et de secours ou des services pénitentiaires, ainsi que les locaux accessoires à ces immeubles et les locaux nécessaires au fonctionnement des gendarmeries. » ;
- ⑫ e) Après le vingtième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑬ « Ils peuvent aussi réaliser en vue de leur vente, dans les conditions prévues à l'article L. 261-3, pour le compte de personnes publiques ou privées, des immeubles à usage principal d'habitation dont ils peuvent provisoirement détenir l'usufruit selon les modalités définies aux articles L. 253-1 à L. 253-5. » ;
- ⑭ f) L'avant-dernier alinéa est supprimé ;

- ⑮) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :
- ⑯) « Ils peuvent aussi assurer la gérance des sociétés civiles immobilières régies par les articles L. 443-6-2 et suivants. » ;
- ⑰) 2° L'article L. 422-2 est ainsi modifié :
- ⑱) a) Après le onzième alinéa, sont insérés trois alinéas ainsi rédigés :
- ⑲) « – d'être syndic de copropriété et administrateur de biens d'immeubles bâtis, construits ou acquis soit par elles, soit par un autre organisme d'habitations à loyer modéré, une collectivité territoriale, une société d'économie mixte ou un organisme sans but lucratif, l'association mentionnée à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 précitée ou une des sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association ;
- ⑳) « – de vendre des ouvrages de bâtiment aux organismes visés à l'article L. 411-2 et aux sociétés d'économie mixte ou de les acquérir auprès d'eux, par contrat de vente d'immeuble à construire prévu aux articles L. 261-1 et suivants ;
- ㉑) « – de construire ou acquérir, aménager, entretenir, gérer ou donner en gestion à des personnes physiques ou morales des résidences hôtelières à vocation sociale prévues à l'article L. 631-11. » ;
- ㉒) b) Après le quinzième alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :
- ㉓) « – réaliser des opérations de conception, réalisation, entretien ou maintenance d'équipements hospitaliers ou médico-sociaux pour les besoins d'un établissement public de santé ;
- ㉔) « – réaliser des travaux, acquérir, construire et gérer des immeubles à usage d'habitation au profit des fonctionnaires de la police et de la gendarmerie nationales, des services départementaux d'incendie et de secours ou des services pénitentiaires, ainsi que les locaux accessoires à ces immeubles et les locaux nécessaires au fonctionnement des gendarmeries. » ;
- ㉕) c) Après le dix-septième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ㉖) « Elles peuvent aussi réaliser en vue de leur vente, dans les conditions prévues à l'article L. 261-3, pour le compte de personnes publiques ou privées, des immeubles à usage principal d'habitation dont elles peuvent provisoirement détenir l'usufruit selon les modalités définies aux articles L. 253-1 à L. 253-5. » ;
- ㉗) d) L'avant-dernier alinéa est supprimé ;
- ㉘) e) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :
- ㉙) « Elles peuvent aussi assurer la gérance des sociétés civiles immobilières régies par les articles L. 443-6-2 et suivants. » ;

- ③① 3° L'article L. 422-3 est ainsi modifié :
- ③② a) Après le 6°, il est inséré un 6° *bis* ainsi rédigé :
- ③③ « 6° *bis* De construire ou acquérir, aménager, entretenir, gérer ou donner en gestion à des personnes physiques ou morales des résidences hôtelières à vocation sociale prévues à l'article L. 631-11 ; »
- ③④ b) À la fin de la première phrase du 7°, les mots : « lorsqu'elles ont été agréées à cet effet » sont supprimés ;
- ③⑤ c) Après le 8°, sont insérés un 9° et un 10° ainsi rédigés :
- ③⑥ « 9° De réaliser des travaux, acquérir, construire et gérer des immeubles à usage d'habitation au profit des fonctionnaires de la police et de la gendarmerie nationales, des services départementaux d'incendie et de secours ou des services pénitentiaires, ainsi que les locaux accessoires à ces immeubles et les locaux nécessaires au fonctionnement des gendarmeries ;
- ③⑦ « 10° De vendre des ouvrages de bâtiment aux organismes visés à l'article L. 411-2 et aux sociétés d'économie mixte ou de les acquérir auprès d'eux, par contrat de vente d'immeuble à construire prévu aux articles L. 261-1 et suivants. » ;
- ③⑧ d) Les quinzième et seizième alinéas sont supprimés ;
- ③⑨ e) Avant le dix-huitième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ③⑩ « Elles peuvent également être syndic de copropriété et administrateur de biens d'immeubles bâtis, construits ou acquis soit par elles, soit par un autre organisme d'habitations à loyer modéré, une collectivité territoriale, une société d'économie mixte ou un organisme sans but lucratif, l'association mentionnée à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 précitée ou une des sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association. » ;
- ④① f) Avant le dernier alinéa, sont insérés trois alinéas ainsi rédigés :
- ④② « Elles peuvent aussi réaliser en vue de leur vente, dans les conditions prévues à l'article L. 261-3, pour le compte de personnes publiques ou privées, des immeubles à usage principal d'habitation dont elles peuvent provisoirement détenir l'usufruit selon les modalités définies aux articles L. 253-1 à L. 253-5.
- ④③ « Elles peuvent aussi assurer la gérance des sociétés civiles immobilières régies par les articles L. 443-6-2 et suivants.
- ④④ « Les sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré font procéder périodiquement à l'examen analytique de leur situation financière et de leur gestion. Un décret en Conseil d'État, pris après avis du

Conseil supérieur des habitations à loyer modéré, détermine les modalités de mise en œuvre de la procédure, dite de révision coopérative, définie au présent alinéa, ainsi que les conditions d'agrément garantissant le pluralisme de son exercice et le respect des principes coopératifs. »

CHAPITRE V

RENFORCER LA MIXITÉ DE L'HABITAT

Article 8 septies A

① I. – Après l'article L. 411-4 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 411-5 ainsi rédigé :

② « *Art. L. 411-5.* – Les logements locatifs appartenant aux sociétés immobilières à participation majoritaire de la Caisse des dépôts et consignations et faisant l'objet d'une convention définie à l'article L. 351-2 demeurent soumis, après l'expiration de la convention et pour une durée de six ans, aux règles de maxima de loyers en vigueur pour la conclusion des conventions mentionnées au 3° de l'article L. 351-2 lorsque les logements ne bénéficient pas d'une subvention de l'État. Pendant cette période, les logements restent considérés comme des logements locatifs sociaux au sens du 2° de l'article L. 302-5. Ces dispositions ne sont applicables qu'aux logements occupés au moment de l'expiration de la convention mentionnée ci-avant. En cas de départ des locataires après l'échéance de ladite convention, les loyers des logements concernés sont fixés en application des dispositions du *b* de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. À l'issue de cette période, les loyers de ces logements évoluent en application des dispositions des *c* et *d* de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée. »

③ II. – Les pertes de recettes résultant de la prolongation des conventions prévue au I sont compensées à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

Article 8 septies C

.....*Suppression maintenue*.....

Article 8 septies E

.....*Suppression maintenue*.....

.....

Article 8 septies

- ① La section 2 du chapitre II du titre préliminaire du livre III du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifiée :
- ② 1° L'article L. 302-5 est ainsi modifié :
- ③ a) À la fin de la dernière phrase du premier alinéa, le mot : « approuvé » est remplacé par le mot : « adopté » ;
- ④ b) À la fin de la première phrase de l'antépénultième alinéa (4°), la référence : « 185 du code de la famille et de l'aide sociale » est remplacée par la référence : « L. 345-1 du code de l'action sociale et des familles » ;
- ⑤ 2° L'article L. 302-7 est ainsi modifié :
- ⑥ a) Les deuxième, troisième et quatrième alinéas sont remplacés par un alinéa ainsi rédigé :
- ⑦ « Ce prélèvement est fixé à 20 % du potentiel fiscal par habitant défini à l'article L. 2334-4 du code général des collectivités territoriales multipliés par la différence entre 20 % des résidences principales et le nombre de logements sociaux existant dans la commune l'année précédente, comme il est dit à l'article L. 302-5, sans pouvoir excéder 5 % du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune constatées dans le compte administratif afférent au pénultième exercice. » ;
- ⑧ a bis) Le sixième alinéa est ainsi modifié :
- ⑨ – les mots : « et des moins-values » sont remplacés par les mots : « , des moins-values » ;
- ⑩ – sont ajoutés les mots : « et de la création d'emplacements d'aire permanente d'accueil des gens du voyage, aménagée en application de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage » ;
- ⑪ b) Le sixième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :
- ⑫ « Dans le cas de mise à disposition par bail emphytéotique, bail à construction ou bail à réhabilitation de terrains ou d'immeubles à un maître d'ouvrage pour la réalisation de logements locatifs sociaux, le montant

éventuellement pris en compte est égal à la différence entre les montants capitalisés du loyer pratiqué pour le terrain ou l'immeuble donné à bail et ceux du loyer estimé par le service des domaines. » ;

⑬ c) Après la première phrase du septième alinéa, il est inséré une phrase ainsi rédigée :

⑭ « Dans des conditions définies par décret en Conseil d'État, ces dépenses sont déductibles les années suivantes au prorata du nombre de logements locatifs sociaux qu'elles permettent de réaliser au regard des obligations triennales définies à l'article L. 302-8. » ;

⑮ d) Le dernier alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :

⑯ « Dans les départements d'outre-mer, elle est versée aux fonds régionaux d'aménagement foncier et urbain prévus à l'article L. 340-2 du code de l'urbanisme. » ;

⑰ 3° L'article L. 302-8 est ainsi modifié :

⑱ a) Dans la première phrase du quatrième alinéa, après le mot : « échéancier », est inséré le mot : « annuel » ;

⑲ b) Dans la dernière phrase du même alinéa, les mots : « avant le 31 décembre 2001 » sont supprimés, et le mot : « approuvé » est remplacé par le mot : « adopté » ;

⑳ c) Le même alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :

㉑ « Les périodes triennales visées au présent alinéa débutent le 1^{er} janvier 2002. » ;

㉒ d) Après la première phrase du dernier alinéa, il est inséré une phrase ainsi rédigée :

㉓ « Dans ces communes ou dans les établissements publics de coopération intercommunale dotés d'un programme local de l'habitat, le nombre de logements locatifs sociaux mis en chantier pour chaque période triennale ne peut être inférieur à 30 % de la totalité des logements commencés au cours de la période triennale écoulée. » ;

㉔ e) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

㉕ « Dans le cas où un programme local de l'habitat ne porte pas sur des périodes triennales complètes, le bilan que la commune doit établir en application de l'article L. 302-9 précise les objectifs de réalisation qui lui incombaient année par année, dans le cadre du programme local de l'habitat adopté et indépendamment pour la période non couverte par ce programme. » ;

- ②⑥ 4° L'article L. 302-9 est ainsi modifié :
- ②⑦ a) La dernière phrase est complétée par les mots : « et est rendu public par le représentant de l'État dans le département » ;
- ②⑧ b) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :
- ②⑨ « Tous les trois ans, le Gouvernement transmet au Parlement un rapport faisant le bilan du respect par les communes visées à l'article L. 302-5 de leurs obligations en matière de réalisation de logements locatifs sociaux. » ;
- ③⑩ 5° L'article L. 302-9-1 est ainsi modifié :
- ③⑪ a) Dans la première phrase du deuxième alinéa, après les mots : « au terme de la période triennale échue », sont insérés les mots : « , du respect de l'obligation, visée au dernier alinéa de l'article L. 302-8, de mettre en chantier, pour chaque période triennale, au moins 30 % de logements locatifs sociaux rapportés au nombre total de logements commencés » ;
- ③⑫ b) À la fin de la dernière phrase du deuxième alinéa, les mots : « de l'antépénultième » sont remplacés par les mots : « du pénultième » ;
- ③⑬ 6° Après l'article L. 302-9-1, il est inséré un article L. 302-9-1-1 ainsi rédigé :
- ③⑭ « *Art. L. 302-9-1-1. – I. –* Pour les communes n'ayant pas respecté la totalité de leur objectif triennal, le représentant de l'État dans le département réunit une commission chargée de l'examen du respect des obligations de réalisation de logements sociaux. Cette commission, présidée par le représentant de l'État dans le département, est composée du maire de la commune concernée, du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat si la commune est membre d'un tel établissement, des représentants des bailleurs sociaux présents sur le territoire de la commune et des représentants des associations agréées dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées, œuvrant dans le département.
- ③⑮ « Cette commission est chargée d'examiner les difficultés rencontrées par la commune l'ayant empêchée de remplir la totalité de ses objectifs, d'analyser les possibilités et les projets de réalisations de logements sociaux sur le territoire de la commune et de définir des solutions permettant d'atteindre ces objectifs.
- ③⑯ « Si la commission parvient à déterminer des possibilités de réalisations de logements sociaux correspondant à l'objectif triennal passé sur le territoire de la commune, elle peut recommander l'élaboration, pour la prochaine période triennale, d'un échéancier de réalisations de logements sociaux permettant, sans préjudice des obligations fixées au titre de la prochaine période triennale, de rattraper le retard accumulé au cours de la période triennale échue. Si la commune

a fait l'objet d'un arrêté de carence, la commission peut doubler la majoration prévue par l'arrêté.

- ③⑦ « Si la commission parvient à la conclusion que la commune ne pouvait, pour des raisons objectives, respecter son obligation triennale, elle saisit, avec l'accord du maire concerné, une commission nationale placée auprès du ministre chargé du logement.
- ③⑧ « II. – La commission nationale, présidée par un membre du Conseil d'État, est composée de deux membres de l'Assemblée nationale et de deux membres du Sénat, d'un membre de la Cour des comptes, d'un membre du Conseil général des ponts et chaussées, de représentants des associations nationales représentatives des élus locaux, de l'Union nationale des fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré et du Haut comité pour le logement des personnes défavorisées, ainsi que de représentants des associations œuvrant dans le domaine du logement des personnes défavorisées désignés par le Conseil national de l'habitat.
- ③⑨ « Cette commission entend le maire de la commune concernée ainsi que le représentant de l'État du département dans lequel la commune est située.
- ④⑩ « Si la commission parvient à la conclusion que la commune ne pouvait, pour des raisons objectives, respecter son obligation triennale, elle peut recommander au ministre chargé du logement un aménagement des obligations prévues à l'article L. 302-8.
- ④⑪ « Si la commission parvient à déterminer des possibilités de réalisations de logements sociaux correspondant à l'objectif triennal passé, elle recommande l'élaboration, pour la prochaine période triennale, d'un échéancier de réalisations de logements sociaux permettant, sans préjudice des obligations fixées au titre de la prochaine période triennale, de rattraper le retard accumulé au cours de la période triennale échue et la mise en œuvre de l'article L. 302-9-1.
- ④⑫ « Les avis de la commission sont motivés et sont rendus publics.
- ④⑬ « Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application du présent article et fixe la composition des commissions prévues aux I et présent II. »

.....

Article 9

- ① I. – La section 1 du chapitre I^{er} du titre IV du livre IV du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifiée :

- ② 1° Dans le troisième alinéa de l'article L. 441, les mots : « , notamment dans le cadre de conférences et chartes intercommunales » sont supprimés ;
- ③ 1° *bis* L'article L. 441-1 est ainsi modifié :
- ④ *aa)* Dans la deuxième phrase du premier alinéa, après le mot : « notamment », sont insérés les mots : « du patrimoine » ;
- ⑤ *a)* Les quatrième et dernière phrases du premier alinéa sont supprimées ;
- ⑥ *b)* Après le premier alinéa, sont insérés six alinéas ainsi rédigés :
- ⑦ « Ce décret fixe des critères généraux de priorité pour l'attribution des logements, notamment au profit :
- ⑧ « *a)* De personnes en situation de handicap ou de familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;
- ⑨ « *b)* De personnes mal logées, défavorisées ou rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ;
- ⑩ « *c)* De personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;
- ⑪ « *d)* De personnes mal logées reprenant une activité après une période de chômage de longue durée.
- ⑫ « Ce décret fixe les conditions dans lesquelles le maire de la commune d'implantation des logements est consulté sur les principes régissant ces attributions et sur le résultat de leur application. » ;
- ⑬ *c)* Au début de la première phrase du deuxième alinéa, les mots : « Le décret mentionné à l'alinéa précédent fixe » sont remplacés par les mots : « Ce décret détermine » ;
- ⑭ *d) Supprimé.....;*
- ⑮ 2° L'article L. 441-1-1 est ainsi rédigé :
- ⑯ « *Art. L. 441-1-1. – L'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat et disposant d'un programme local de l'habitat adopté peut proposer aux organismes disposant d'un patrimoine locatif social dans le ressort territorial de cet établissement de conclure pour trois ans un accord collectif intercommunal.*
- ⑰ « Cet accord, qui doit respecter la mixité sociale des villes et des quartiers et tenir compte, par secteur géographique, des capacités d'accueil et des conditions

d'occupation des immeubles constituant le patrimoine des différents organismes, définit :

- ⑮ « – pour chaque organisme, un engagement annuel quantifié d'attribution de logements aux personnes connaissant des difficultés économiques et sociales, notamment aux personnes et familles mentionnées au deuxième alinéa de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement dont les besoins ont été identifiés dans le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées ;
- ⑯ « – les moyens d'accompagnement et les dispositions nécessaires à la mise en œuvre et au suivi de cet engagement annuel.
- ⑰ « Cet accord est soumis pour avis au comité responsable du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées. Si cet avis n'a pas été rendu dans un délai de deux mois à compter de la transmission de l'accord, il est réputé favorable.
- ⑱ « L'accord collectif intercommunal prévoit la création d'une commission de coordination présidée par le président de l'établissement public de coopération intercommunale. Cette commission est composée du représentant de l'État dans le département, des maires des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale, de représentants des bailleurs sociaux présents dans le ressort territorial de l'établissement public de coopération intercommunale, de représentants du département, de représentants de tout organisme titulaire de droits de réservation et de représentants des associations agréées dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées, qui œuvrent dans le département. Cette commission a pour mission d'examiner les dossiers des demandeurs de logement social concernés par l'accord collectif intercommunal. Sans se substituer aux décisions des commissions d'attribution prévues à l'article L. 441-2, la commission de coordination émet des avis quant à l'opportunité d'attribuer un logement dans le parc social situé dans le ressort territorial de l'établissement public. La commission se dote d'un règlement intérieur.
- ⑳ « Après agrément du représentant de l'État dans le département, l'accord collectif intercommunal se substitue, sur le territoire où il s'applique, à l'accord collectif départemental prévu à l'article L. 441-1-2.
- ㉑ « Lorsqu'au terme d'un délai de six mois suivant la proposition présentée par le président de l'établissement public de coopération intercommunale un organisme bailleur refuse de signer l'accord collectif intercommunal, le président de l'établissement public de coopération intercommunale désigne à l'organisme bailleur des personnes prioritaires et fixe le délai dans lequel celui-ci est tenu de les loger. Les attributions s'imputent sur les droits à réservation de l'établissement public de coopération intercommunale et, le cas échéant, sur les droits à réservation dont bénéficient l'État ou les communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale, avec l'accord respectivement du

représentant de l'État dans le département ou du maire intéressé. Ces attributions sont prononcées en tenant compte de l'état de l'occupation du patrimoine locatif social de cet organisme au regard de la nécessaire diversité de la composition sociale de chaque quartier et de chaque commune. Les dispositions du présent alinéa s'appliquent jusqu'à la signature par l'organisme bailleur de l'accord intercommunal.

②④ « En cas de manquement d'un organisme bailleur aux engagements qu'il a pris dans le cadre de l'accord collectif intercommunal, le président de l'établissement public de coopération intercommunale peut procéder à un nombre d'attributions de logements équivalent au nombre de logements restant à attribuer en priorité aux personnes défavorisées mentionnées dans l'accord, après consultation des maires des communes intéressées. Ces attributions s'imputent dans les conditions mentionnées à l'alinéa précédent.

②⑤ « Si l'organisme bailleur fait obstacle aux attributions prononcées par le président de l'établissement public de coopération intercommunale, celui-ci saisit le représentant de l'État dans le département qui met en œuvre les dispositions de l'article L. 441-1-3. » ;

②⑥ 3° L'article L. 441-1-2 est ainsi rédigé :

②⑦ « *Art. L. 441-1-2.* – Dans chaque département, le représentant de l'État conclut tous les trois ans un accord collectif avec les organismes disposant d'un patrimoine locatif social dans le département. Cet accord, qui doit respecter la mixité sociale des villes et des quartiers et tenir compte, par secteur géographique, des capacités d'accueil et des conditions d'occupation des immeubles constituant le patrimoine des différents organismes, définit :

②⑧ « – pour chaque organisme, un engagement annuel quantifié d'attribution de logements aux personnes connaissant des difficultés économiques et sociales, notamment aux personnes et familles mentionnées au deuxième alinéa de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 précitée dont les besoins ont été identifiés dans le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées ;

②⑨ « – les moyens d'accompagnement et les dispositions nécessaires à la mise en œuvre et au suivi de cet engagement annuel.

③⑩ « Cet accord est soumis pour avis au comité responsable du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées. Si cet avis n'a pas été rendu dans un délai de deux mois à compter de la transmission de l'accord, il est réputé favorable. » ;

③① 4° L'article L. 441-1-4 est ainsi rédigé :

③② « *Art. L. 441-1-4.* – Après avis du comité responsable du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées, des établissements publics de coopération intercommunale ayant conclu un accord

mentionné à l'article L. 441-1-1 et des représentants des bailleurs sociaux dans le département, un arrêté du représentant de l'État dans le département détermine, au regard des circonstances locales, les délais à partir desquels les personnes qui ont déposé une demande de logement locatif social peuvent saisir la commission de médiation prévue à l'article L. 441-2-3. » ;

- ③③ 5° Les articles L. 441-1-5 et L. 441-1-6 sont abrogés ;
- ③④ 5° *bis* Dans le troisième alinéa de l'article L. 441-2, les mots : « et deuxième » sont remplacés par les mots : « à septième » ;
- ③⑤ 6° L'article L. 441-2-1 est ainsi modifié :
- ③⑥ a) Le premier alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :
- ③⑦ « Sont également communiqués au demandeur les délais mentionnés à l'article L. 441-1-4 à partir desquels il peut saisir la commission de médiation prévue à l'article L. 441-2-3, ainsi que les modalités de cette saisine. » ;
- ③⑧ b) À la fin du deuxième alinéa, les mots : « au quatrième alinéa de l'article L. 441-1-2 » sont remplacés par les mots : « à l'article L. 441-1-4 » ;
- ③⑨ 7° L'article L. 441-2-3 est ainsi rédigé :
- ④① « *Art. L. 441-2-3.* – Dans chaque département est créée, auprès du représentant de l'État dans le département, une commission de médiation présidée par une personnalité qualifiée désignée par le représentant de l'État dans le département, composée de représentants du conseil général, de représentants des établissements publics de coopération intercommunale visés à l'article L. 441-1-1, de représentants des organismes bailleurs, de représentants des associations de locataires et de représentants des associations agréées dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées, œuvrant dans le département.
- ④② « Cette commission reçoit toute réclamation relative à l'absence de réponse à une demande de logement répondant aux conditions réglementaires d'accès à un logement locatif social dans le délai fixé en application de l'article L. 441-1-4. Elle reçoit, après requête formulée auprès du ou des bailleurs en charge de la demande, tous les éléments d'information sur la qualité du demandeur et sur les motifs justifiant l'absence de proposition.
- ④③ « La commission reçoit également toute réclamation relative à l'absence de réponse à une demande de logement répondant aux conditions réglementaires d'accès à un logement locatif social quand elle émane d'une personne menacée d'expulsion sans relogement, hébergée temporairement, ou logée dans un taudis ou une habitation insalubre, sans que lui soit opposable le délai mentionné à l'article L. 441-1-4.

- ④③ « Dès lors que le représentant de l'État dans le département ou, le cas échéant, le délégataire des droits à réservation de ce dernier en vertu de l'article L. 441-1 est saisi du cas d'un demandeur dont la demande est considérée comme prioritaire par la commission de médiation, il peut, après avis du maire de la commune concernée et en tenant compte des objectifs de mixité sociale tels qu'ils sont définis dans l'accord collectif intercommunal ou départemental, désigner le demandeur à un organisme bailleur disposant de logements correspondant à la demande, en fixant le délai dans lequel celui-ci est tenu de le loger. Ces attributions s'imputent respectivement sur les droits à réservation dont bénéficient le représentant de l'État dans le département ou le délégataire de ces droits.
- ④④ « En cas de refus de l'organisme de loger le demandeur, le représentant de l'État dans le département procède à l'attribution d'un logement correspondant aux besoins de celui-ci sur ses droits de réservation.
- ④⑤ « Lorsque ces droits ont été délégués dans les conditions prévues à l'article L. 441-1, le représentant de l'État demande au délégataire de procéder à la désignation et, le cas échéant, à l'attribution du logement dans un délai qu'il détermine. En cas de refus du délégataire, le représentant de l'État dans le département se substitue à ce dernier.
- ④⑥ « Si l'organisme bailleur fait obstacle à ces attributions, il est fait application des dispositions de l'article L. 441-1-3.
- ④⑦ « La commission de médiation établit chaque année un état des avis rendus et le transmet au représentant de l'État dans le département, au comité responsable du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées et aux établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat. Elle est informée, dans tous les cas, des suites qui sont réservées à ses demandes. » ;
- ④⑧ 8° L'article L. 441-2-5 est ainsi rédigé :
- ④⑨ « *Art. L. 441-2-5.* – Dans des conditions précisées par le décret prévu à l'article L. 441-2-6, les bailleurs sociaux rendent compte, une fois par an, de l'attribution des logements locatifs sociaux au représentant de l'État dans le département et, pour les parties du parc de logements locatifs sociaux situés dans le ressort de leurs compétences, aux présidents des établissements publics de coopération intercommunale mentionnés à l'article L. 441-1-1 et aux maires des communes intéressées. » ;
- ⑤⑩ 9° et 10° *Supprimés*
- ⑤⑪ II. - Dans le deuxième alinéa de l'article L. 3444-6 du code général des collectivités territoriales, les mots : « au sens de l'article L. 441-1-4 du code de la construction et de l'habitation » sont supprimés.

- ⑤② III. - Les articles 62 et 63 de la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions sont abrogés.

Article 10

- ① I. – La section 2 du chapitre I^{er} du titre IV du livre IV du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifiée :

- ② 1° L'article L. 441-3 est ainsi modifié :

- ③ a) Dans la première phrase du premier alinéa, les mots : « peuvent exiger » sont remplacés par le mot : « perçoivent » ;

- ④ b) La seconde phrase du même alinéa et le quatrième alinéa sont supprimés ;

- ⑤ 1° *bis* Après l'article L. 441-3, il est inséré un article L. 441-3-1 ainsi rédigé :

- ⑥ « *Art. L. 441-3-1.* – Après avis conforme du représentant de l'État dans le département, le programme local de l'habitat, lorsque les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte gérant des logements sociaux ont été associés à son élaboration, peut déterminer les zones géographiques ou les quartiers dans lesquels le supplément de loyer de solidarité ne s'applique pas et fixer les orientations relatives à sa mise en œuvre. » ;

- ⑦ 2° Le dernier alinéa de l'article L. 441-4 est complété par une phrase ainsi rédigée :

- ⑧ « Le programme local de l'habitat peut porter ce plafond jusqu'à 35 % des ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer. » ;

- ⑨ 2° *bis* Les articles L. 441-5, L. 441-6 et L. 441-7 sont abrogés ;

- ⑩ 3° L'article L. 441-8 est ainsi rédigé :

- ⑪ « *Art. L. 441-8.* – Sous réserve des dispositions de l'article L. 441-3-1, le supplément de loyer de solidarité appliqué par l'organisme d'habitations à loyer modéré est calculé par lui en fonction :

- ⑫ « – des valeurs du coefficient de dépassement du plafond de ressources, déterminées par décret en Conseil d'État ;

- ⑬ « – du montant par mètre carré habitable du supplément de loyer de référence fixé par décret en Conseil d'État selon les zones géographiques tenant compte du marché locatif. » ;

⑭ 3° *bis* Dans la deuxième phrase du deuxième alinéa de l'article L. 441-9, les mots : « au coefficient maximal adopté par l'organisme ou, à défaut, égal » sont supprimés ;

⑮ 4° L'article L. 441-12 est ainsi rédigé :

⑯ « *Art. L. 441-12.* – La convention globale de patrimoine conclue en application de l'article L. 445-1 peut déroger aux dispositions de la présente section, le cas échéant dans le respect du programme local de l'habitat lorsque celui-ci prévoit des dispositions relatives au supplément de loyer de solidarité. » ;

⑰ 5° Le premier alinéa de l'article L. 441-14 est ainsi rédigé :

⑱ « Les dispositions de la présente section ne sont pas applicables aux logements financés au moyen de prêts conventionnés des banques et établissements financiers, appartenant aux bailleurs autres que les organismes d'habitations à loyer modéré et, dans les départements d'outre-mer, aux immeubles à loyer moyen. » ;

⑲ 6° Le dernier alinéa de l'article L. 442-5 est ainsi rédigé :

⑳ « Le présent article s'applique également aux logements faisant l'objet d'une convention définie à l'article L. 351-2 détenus par les sociétés d'économie mixte ainsi qu'à ceux compris dans un patrimoine conventionné en application de ce même article comprenant au moins cinq logements et appartenant aux autres bailleurs mentionnés aux quatrième et 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. »

㉑ II. – Les articles 3, 4, 11 et 13 de la loi n° 96-162 du 4 mars 1996 relative au supplément de loyer de solidarité sont abrogés.

.....

CHAPITRE VI

DISPOSITIONS EN FAVEUR DES PLUS DÉFAVORISÉS

Article 11 AA

① I. – L'article 257 du code général des impôts est ainsi modifié :

② 1° Le c du 1 du 7° est complété par un alinéa ainsi rédigé :

- ③ « de structures d'hébergement temporaire ou d'urgence bénéficiant d'une aide de l'État et destinées aux personnes visées au II de l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation. » ;
- ④ 2° Après le 7° *ter*, il est inséré un 7° *quater* ainsi rédigé :
- ⑤ « 7° *quater* Sous réserve de l'application du 7°, et dans la mesure où ces travaux sont financés au moyen d'une aide de l'État, les livraisons à soi-même de travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement ou d'entretien, autres que l'entretien des espaces verts et les travaux de nettoyage, portant sur des structures d'hébergement temporaire ou d'urgence destinées aux personnes visées au II de l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation. Ces dispositions ne sont pas applicables aux travaux bénéficiant du taux réduit de taxe sur la valeur ajoutée prévu par l'article 279-0 *bis* ; ».
- ⑥ II. – Le I de l'article 278 *sexies* du même code est ainsi modifié :
- ⑦ 1° *Supprimé*..... ;
- ⑧ 2° Après le 3° *ter*, il est inséré un 3° *quater* ainsi rédigé :
- ⑨ « 3° *quater*. Les ventes et apports de logements aux structures d'hébergement temporaire ou d'urgence bénéficiant d'une aide de l'État et destinées aux personnes visées au II de l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation ; »
- ⑩ 3° Dans le 4°, après la référence : « 7° *bis* », sont insérés les mots : « et au 7° *quater* ».
- ⑪ II *bis*. - Dans le 6 de l'article 266 et dans le second alinéa du d du 1 de l'article 269 du même code, après la référence : « 7° *bis* », sont insérés les mots : « et au 7° *quater* ».
- ⑫ III. - Dans la première phrase du II de l'article 284 du même code, après la référence : « 3° *ter* », est insérée la référence : « , 3° *quater* ».
- ⑬ IV. – L'article 1384 D du même code est ainsi modifié :
- ⑭ 1° Dans le premier alinéa, les mots : « ou aménagés » sont remplacés par les mots : « , aménagés ou construits », et les mots : « d'hébergements d'urgence destinés aux personnes défavorisées mentionnées à l'article 1^{er} de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 modifiée » sont remplacés par les mots : « de structures d'hébergement temporaire ou d'urgence destinées aux personnes visées au II de l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation » ;
- ⑮ 2° Le premier alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :

- ⑩ « La durée de l'exonération est portée à vingt-cinq ans lorsque la décision d'octroi d'aide de l'État intervient entre le 1^{er} juillet 2005 et le 31 décembre 2009. » ;
- ⑪ 3° Dans le deuxième alinéa, après le mot : « acquisition », sont insérés les mots : « ou de la construction ».
- ⑫ V. – Le code général des collectivités territoriales est ainsi modifié :
- ⑬ 1° Dans le deuxième alinéa de l'article L. 2335-3, le mot et la référence : « et 1384 C » sont remplacés par les références : « , 1384 C et 1384 D » ;
- ⑭ 2° Dans l'article L. 3334-17, le mot et la référence : « et 1384 C » sont remplacés par les références : « , 1384 C et 1384 D » ;
- ⑮ 3° Dans l'article L. 4332-11, le mot et la référence : « et 1384 C » sont remplacés par les références : « , 1384 C et 1384 D » ;
- ⑯ 4° Dans le deuxième alinéa de l'article L. 5214-23-2, le mot et la référence : « et 1384 C » sont remplacés par les références : « , 1384 C et 1384 D » ;
- ⑰ 5° Dans le deuxième alinéa de l'article L. 5215-35, le mot et la référence : « et 1384 C » sont remplacés par les références : « , 1384 C et 1384 D » ;
- ⑱ 6° Dans l'article L. 5216-8-1, le mot et la référence : « et 1384 C » sont remplacés par les références : « , 1384 C et 1384 D ».
- ⑲ VI. – Le premier alinéa du I de l'article L. 851-1 du code de la sécurité sociale est complété par deux phrases ainsi rédigées :
- ⑳ « Cette aide peut être attribuée, pour loger à titre temporaire des personnes défavorisées, aux sociétés de construction dans lesquelles l'État détient la majorité du capital, ainsi qu'aux groupements d'intérêt public ayant pour objet de contribuer au relogement des familles et des personnes visées 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. L'aide peut également être versée à l'établissement public visé à l'article L. 3414-1 du code de la défense pour l'hébergement des jeunes visés à ce même article, pendant la durée de leur formation. »
- ㉑ VII. – Le chapitre I^{er} du titre III du livre VI du code de la construction et de l'habitation est complété par un article L. 631-11 ainsi rédigé :
- ㉒ « *Art. L. 631-11.* – La résidence hôtelière à vocation sociale est un établissement commercial d'hébergement agréé par le préfet du département dans lequel il est implanté, et non soumis à l'autorisation d'exploitation visée à l'article L. 720-5 du code de commerce. Elle est constituée d'un ensemble homogène de logements autonomes équipés et meublés, offerts en location pour une occupation

à la journée, à la semaine ou au mois à une clientèle qui peut éventuellement l'occuper à titre de résidence principale.

② « L'exploitant d'une résidence hôtelière à vocation sociale est agréé par le représentant de l'État dans le département dans lequel la résidence est implantée. Cet exploitant s'engage à réserver au moins 30 % des logements de la résidence à des personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1 du présent code, ces personnes étant désignées soit par le représentant de l'État dans le département, soit par des collectivités territoriales, associations, organismes et personnes morales dont la liste est arrêtée par ce dernier.

③ « Un décret en Conseil d'État fixe les conditions d'application du présent article, notamment les normes techniques que doivent respecter les résidences hôtelières à vocation sociale, les modalités relatives à l'agrément respectif des résidences et de leurs exploitants ainsi que, selon les conditions de financement de la résidence, le prix de nuitée maximal applicable aux logements que l'exploitant s'engage à réserver aux personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1, et le pourcentage des logements de la résidence réservés à ces personnes. »

.....

Article 11

① L'article L. 115-3 du code de l'action sociale et des familles est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

② « Du 1^{er} novembre de chaque année au 15 mars de l'année suivante, les fournisseurs d'électricité, de chaleur, de gaz et les distributeurs d'eau ne peuvent procéder, dans une résidence principale, à l'interruption pour non-paiement des factures, de la fourniture d'électricité, de chaleur ou de gaz ou de la distribution d'eau aux personnes ou familles mentionnées au premier alinéa et bénéficiant ou ayant bénéficié, dans les douze derniers mois, d'une décision favorable d'attribution d'une aide du fonds de solidarité pour le logement. Un décret définit les modalités d'application du présent alinéa.

③ « Lorsqu'un consommateur n'a pas procédé au paiement de sa facture, le fournisseur d'électricité, de chaleur, de gaz ou le distributeur d'eau l'avise par courrier du délai et des conditions, définis par décret, dans lesquels la fourniture peut être réduite ou suspendue à défaut de règlement. »

Article 11 bis

- ① I. – Le premier alinéa du *b* decies de l'article 279 du code général des impôts est ainsi modifié :
- ② 1° Après les mots : « 36 kilovoltampères », sont insérés les mots : « , d'énergie calorifique » ;
- ③ 2° Sont ajoutés les mots : « , ainsi que la fourniture de chaleur lorsqu'elle est produite au moins à 60 % à partir de la biomasse, de la géothermie, des déchets et d'énergie de récupération ».
- ④ II. – Les dispositions du I s'appliquent aux abonnements et fournitures mentionnés sur les factures émises à compter de la date de publication de la présente loi ou inclus dans des avances et acomptes perçus à compter de cette même date.
- ⑤ III. – La perte de recettes résultant pour l'État du I est compensée par la création d'une taxe additionnelle aux droits visés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.
-

TITRE III

**DISPOSITIONS DIVERSES RELATIVES
AU LOGEMENT ET À LA COHÉSION SOCIALE**

CHAPITRE I^{ER}

DISPOSITIONS RELATIVES À LA CONSTRUCTION

Article 13

- ① I. – L'ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 relative au logement et à la construction est ratifiée.
- ② *I bis.* - Dans le II de l'article 29 de l'ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 précitée, après les mots : « sont attachées », sont insérés les mots : « à compter de cette entrée en vigueur, ».
- ③ II. - Le code de la sécurité sociale est ainsi modifié :
- ④ 1° À la fin du premier alinéa du III de l'article L. 553-4, les mots : « , suivant le cas, auprès du locataire ou de l'emprunteur » sont remplacés par les mots : « auprès de l'allocataire » ;

- ⑤ 2° L'article L. 834-1 est ainsi rédigé :
- ⑥ « *Art. L. 834-1.* - Le financement de l'allocation de logement relevant du présent titre et des dépenses de gestion qui s'y rapportent est assuré par le fonds national d'aide au logement mentionné à l'article L. 351-6 du code de la construction et de l'habitation.
- ⑦ « Pour concourir à ce financement, les employeurs sont assujettis à :
- ⑧ « 1° Une cotisation assise sur les salaires plafonnés et recouvrée selon les règles applicables en matière de sécurité sociale ;
- ⑨ « 2° Une contribution calculée par application d'un taux de 0,40 % sur la totalité des salaires et recouvrée suivant les règles applicables en matière de sécurité sociale.
- ⑩ « Les employeurs occupant moins de vingt salariés, l'État, les collectivités territoriales, leurs établissements publics administratifs et les employeurs relevant du régime agricole au regard des lois sur la sécurité sociale ne sont pas soumis à la contribution mentionnée au 2°. Le cinquième alinéa de l'article L. 620-10 du code du travail s'applique au calcul de l'effectif mentionné au présent article. » ;
- ⑪ 3° L'article L. 835-2 est ainsi modifié :
- ⑫ a) Dans le troisième alinéa (1°), les mots : « du gestion » sont remplacés par les mots : « de gestion » ;
- ⑬ b) À la fin du dernier alinéa, les mots : « , suivant le cas, du locataire ou de l'emprunteur » sont remplacés par les mots : « de l'allocataire ».
- ⑭ III. – Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ⑮ 1° A Le chapitre II du titre I^{er} du livre I^{er} est complété par une section 10 ainsi rédigée :
- ⑯ « *Section 10*
- ⑰ « *Prévention des risques naturels*
- ⑱ « *Art. L. 112-18.* – Dans les zones particulièrement exposées à un risque sismique ou cyclonique, des règles particulières de construction parasismiques ou paracycloniques peuvent être imposées aux équipements, aux bâtiments et aux installations dans les cas et selon la procédure prévue à l'article L. 563-1 du code de l'environnement.
- ⑲ « *Art. L. 112-19.* – Un décret en Conseil d'État définit les conditions dans lesquelles, à l'issue de l'achèvement des travaux de bâtiments soumis à autorisation de construire, le maître d'ouvrage doit fournir à l'autorité qui a délivré ce permis un document établi par un contrôleur technique visé à l'article

L. 111-23, attestant que le maître d’ouvrage a tenu compte de ses avis sur le respect des règles de construction parasismiques et paracycloniques prévues par la présente section. Ce même décret définit les bâtiments, parties de bâtiments et catégories de travaux soumis à cette obligation. » ;

⑳ 1° B Dans l’article L. 152-1 et dans la première phrase du premier alinéa de l’article L. 152-4, après la référence : « L. 112-17 », sont insérées les références : « L. 112-18, L. 112-19 » ;

㉑ 1° C Le premier alinéa de l’article L. 111-26 est complété par les mots : « ou dont le fonctionnement est primordial pour la sécurité civile, la défense ou le maintien de l’ordre public » ;

㉒ 1° Supprimé.....;

㉓ 1° bis L’intitulé de la section 3 du chapitre I^{er} du titre I^{er} du livre I^{er} est ainsi rédigé : « Personnes handicapées ou à mobilité réduite » ;

㉔ 1° ter Supprimé

㉕ 1° quater Le deuxième alinéa de l’article L. 125-2-3 est ainsi rédigé :

㉖ « Le contrôle technique est confié à une personne qualifiée ou compétente dans ce domaine. Les activités de cette personne doivent être couvertes par une assurance contre les conséquences de sa responsabilité professionnelle attachée au contrôle des ascenseurs. Elle ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance, ni avec le propriétaire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise susceptible d’effectuer des travaux sur un ascenseur ou son entretien. Lorsqu’il s’agit d’une personne morale, son capital ne doit pas être détenu, même à titre partiel, par une telle entreprise. » ;

㉗ 2° Dans le premier alinéa de l’article L. 133-5, après les mots : « conseils municipaux », est inséré le mot : « intéressés » ;

㉘ 3° Dans l’article L. 134-6, le mot : « naturel » est supprimé ;

㉙ 4° Le chapitre IV du titre III du livre I^{er} est complété par une section 3 ainsi rédigée :

㉚ « Section 3

㉛ « Sécurité des installations intérieures d’électricité

㉜ « Art. L. 134-7. – En cas de vente de tout ou partie d’un immeuble à usage d’habitation, un état de l’installation intérieure d’électricité, lorsque cette installation a été réalisée depuis plus de quinze ans, est produit en vue d’évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes, dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 à L. 271-6. Un décret en Conseil d’État définit les modalités d’application du présent article. » ;

- ③③ 5° Dans le chapitre unique du titre VII du livre II, il est créé une section 1 intitulée : « Dispositions générales » comprenant les articles L. 271-1 à L. 271-3 et une section 2 intitulée : « Dossier de diagnostic technique » comprenant les articles L. 271-4 à L. 271-6 ;
- ③④ 6° Dans l'article L. 271-3, les mots : « du présent chapitre » sont remplacés par les mots : « de la présente section » ;
- ③⑤ 7° L'article L. 271-4 est ainsi modifié :
- ③⑥ a) Le I est ainsi modifié :
- ③⑦ – dans le sixième alinéa (4°), le mot : « naturel » est supprimé ;
- ③⑧ – après le huitième alinéa (6°), il est inséré un 7° ainsi rédigé :
- ③⑨ « 7° L'état de l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article L. 134-7. » ;
- ④⑩ – dans le neuvième alinéa, les références : « 1° et 4° » sont remplacées par les références : « 1°, 4° et 7° » ;
- ④⑪ – après le neuvième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ④⑫ « Le document mentionné au 6° n'est pas requis en cas de vente d'un immeuble à construire visée à l'article L. 261-1. » ;
- ④⑬ – dans le dixième alinéa, les références : « 3° et 4° » sont remplacées par les références : « 3°, 4° et 7° » ;
- ④⑭ b) Dans le premier alinéa du II, les références : « 3° et 4° » sont remplacées par les références : « 3°, 4° et 7° » ;
- ④⑮ 8° Dans le premier alinéa de l'article L. 271-5, les mots : « et au 6° » sont remplacés par les références : « , au 6° et au 7° » ;
- ④⑯ 9° Dans le premier alinéa de l'article L. 271-6, les mots : « et au 6° » sont remplacés par les références : « , aux 6° et 7° du I » ;
- ④⑰ 9° bis A Le premier alinéa de l'article L. 321-2 est ainsi modifié :
- ④⑱ a) Dans la première phrase, après les mots : « mandataires, », sont insérés les mots : « ainsi que des signataires d'une convention prévue aux articles L. 321-4 ou L. 321-8, » ;
- ④⑲ b) La troisième phrase est ainsi rédigée : « Elle peut également prononcer des sanctions pécuniaires dont le montant, qui ne peut excéder la moitié de l'aide accordée ou une somme équivalant à deux ans de loyers, est fixé par décret compte tenu de la gravité des faits reprochés et de la situation financière de la personne ou de l'organisme intéressé. »

- 50 9° *bis* L'article L. 321-4 est ainsi modifié :
- 51 a) Le deuxième alinéa (*a*) est ainsi rédigé :
- 52 « *a*) Le cas échéant, les travaux d'amélioration qui incombent au bailleur ; »
- 53 b) Le cinquième alinéa (*d*) est complété par les mots : « si le propriétaire reçoit une aide pour réaliser des travaux d'amélioration, et à six ans dans le cas contraire » ;
- 54 9° *ter* Supprimé..... ;
- 55 9° *quater* A La première phrase de l'article L. 321-8 est ainsi rédigée :
- 56 « Pour les logements mentionnés au 2° de l'article L. 351-2 ou pour les logements mentionnés au 4° du même article qui bénéficient d'une aide de l'Agence nationale de l'habitat, la convention conclue avec l'agence en application de l'article L. 321-4 tient lieu de la convention prévue à l'article L. 353-2. »
- 57 9° *quater* L'article L. 321-10 est abrogé ;
- 58 9° *quinquies* L'article L. 321-11 est ainsi rédigé :
- 59 « *Art. L. 321-11.* – En cas de mutation d'un bien faisant l'objet d'une convention mentionnée à l'article L. 321-4 ou à l'article L. 321-8, la convention en cours s'impose de plein droit au nouveau propriétaire. Les engagements de la convention en cours sont obligatoirement mentionnés dans l'acte de mutation. Un avenant précisant l'identité du nouveau propriétaire est signé entre celui-ci et l'Agence nationale de l'habitat. À défaut, l'Agence nationale de l'habitat peut appliquer au propriétaire vendeur les sanctions prévues à l'article L. 321-2. » ;
- 60 10° L'article L. 631-7 est ainsi modifié :
- 61 a) La dernière phrase du troisième alinéa est ainsi rédigée :
- 62 « Les locaux construits ou faisant l'objet de travaux ayant pour conséquence d'en changer la destination postérieurement au 1^{er} janvier 1970 sont réputés avoir l'usage pour lequel la construction ou les travaux sont autorisés. » ;
- 63 b) Dans le quatrième alinéa, les mots : « la date de référence » sont remplacés par les mots : « le 1^{er} janvier 1970 » ;
- 64 c) Le dernier alinéa est supprimé ;
- 65 11° L'article L. 651-2 est ainsi modifié :
- 66 a) À la fin du premier alinéa, les mots : « amende civile de 22 500 € » sont remplacés par les mots : « amende de 25 000 € » ;

- 67) b) Le troisième alinéa est ainsi rédigé :
- 68) « Le président du tribunal ordonne le retour à l'habitation des locaux transformés sans autorisation dans un délai qu'il fixe. À l'expiration de celui-ci, il prononce une astreinte d'un montant maximal de 1 000 € par jour et par mètre carré utile des locaux irrégulièrement transformés. » ;
- 69) 11° *bis Supprimé*.....;
- 70) 12° L'article L. 651-3 est ainsi modifié :
- 71) a) Dans le premier alinéa, le montant : « 6 000 € » est remplacé par le montant : « 80 000 € » ;
- 72) b) La première phrase du second alinéa est supprimée.
- 73) IV. - A l'article L. 1334-6 du code de la santé publique, les mots : « de l'immeuble » sont remplacés par les mots : « d'un immeuble ».
- 74) V. - Les articles 2, 3, 4, 8 et 9 de la loi n° 99-471 du 8 juin 1999 tendant à protéger les acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites et autres insectes xylophages sont abrogés.
- 75) VI. - Dans la première phrase du premier alinéa du II de l'article 1384 C du code général des impôts, les mots : « une convention avec l'Etat » sont remplacés par les mots : « une convention avec cette agence ».
- 76) VII. – L'article L. 313-2 du code de l'urbanisme est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- 77) « Les prescriptions imposées en application du présent article ne peuvent faire obstacle à l'application des règles d'accessibilité d'un immeuble bâti aux personnes handicapées mentionnées à l'article L. 111-7-2 du code de la construction et de l'habitation, sauf pour prévenir la dégradation du patrimoine concerné. »

Article 14

- ① I. – Après l'article L. 111-6-2 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré une sous-section 2 bis ainsi rédigée :
- ② « *Sous-section 2 bis*
- ③ « *Règles générales de rénovation d'immeubles*
- ④ « *Art. L. 111-6-2-1. – Le vendeur professionnel d'un immeuble bâti ou d'une partie d'immeuble bâti, à usage d'habitation ou à usage professionnel et*

d'habitation, devant être rénové, doit justifier d'une assurance de responsabilité civile professionnelle.

⑤ « Art. L. 111-6-2-2. – Les sanctions prévues à l'article L. 111-34 sont applicables en cas de violation des dispositions de l'article L. 111-6-2-1.

⑥ « Art. L. 111-6-2-3. – *Supprimé*.....

⑦ « Art. L. 111-6-2-4. – Lorsque tout ou partie d'un immeuble est occupé par des locataires ou des occupants de bonne foi et que des travaux effectués présentent un caractère abusif et vexatoire, le juge saisi en référé peut prescrire l'interdiction ou l'interruption des travaux. Il peut ordonner leur interdiction ou leur interruption, sous astreinte le cas échéant.

⑧ « Quiconque exécute ou fait exécuter les travaux visés au premier alinéa, malgré une décision d'interdiction ou d'interruption des travaux prononcée par le juge, est puni d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 4 500 €.

⑨ « Le juge peut en outre ordonner la remise en état des lieux aux frais du condamné. »

⑩ II. – Le titre VI du livre II du même code est ainsi modifié :

⑪ 1° Son intitulé est ainsi rédigé : « Ventes d'immeubles à construire ou à rénover » ;

⑫ 2° Le chapitre unique devient un chapitre I^{er} et est intitulé : « Ventes d'immeubles à construire » ;

⑬ 3° Les articles L. 261-17 à L. 261-21 sont abrogés.

⑭ III. – 1. Dans le 16° du II de l'article 9 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, la référence : « L. 261-17 » est remplacée par la référence : « L. 263-1 ».

⑮ 2. Dans le 12° de l'article L. 241-3 du code de la construction et de l'habitation, les références : « L. 261-17 et L. 261-18 » sont remplacées par les références : « L. 263-1 et L. 263-2 ».

⑯ 3. Dans l'article L. 662-1 du même code, après la référence et le mot : « L. 261-9 à », sont insérés la référence et le mot : « L. 261-16, et » ; après la référence : « L. 261-22 », sont insérées les références : « et L. 263-1 à L. 263-3 », et la référence « L. 261-19 » est remplacée par la référence : « L. 263-3 ».

⑰ IV. – Dans l'article L. 261-22 du même code, le mot : « titre » est remplacé par le mot : « chapitre ».

⑱ V. – Le titre VI du livre II du même code est complété par un chapitre II et un chapitre III ainsi rédigés :

⑲ « CHAPITRE II

⑳ « *Ventes d'immeubles à rénover*

㉑ « *Art. L. 262-1.* – Toute personne qui vend un immeuble bâti ou une partie d'immeuble bâti, à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, ou destiné après travaux à l'un de ces usages, qui s'engage, dans un délai déterminé par le contrat, à réaliser directement ou indirectement des travaux sur cet immeuble ou cette partie d'immeuble et qui perçoit des sommes d'argent de l'acquéreur avant la livraison des travaux, doit conclure avec l'acquéreur un contrat soumis aux dispositions du présent chapitre.

㉒ « Le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution. L'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux.

㉓ « Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas aux travaux d'agrandissement ou de restructuration complète de l'immeuble, assimilables à une reconstruction.

㉔ « Le contrat mentionné au premier alinéa est soumis aux dispositions relatives à la vente d'immeubles existants, et notamment à celles du titre VI du livre III du code civil, sous réserve de l'application des articles L. 262-2 à L. 262-11 du présent code.

㉕ « *Art. L. 262-2.* – Le vendeur d'un immeuble à rénover demeure maître d'ouvrage jusqu'à la réception des travaux.

㉖ « La réception des travaux est effectuée pour l'ensemble des travaux à une date unique qui constitue le point de départ des garanties mentionnées au dernier alinéa.

㉗ « Le vendeur est tenu, pour les travaux mentionnés au premier alinéa de l'article L. 262-1, par les garanties prévues par les articles L. 111-13, L. 111-15 et L. 111-16, dès lors que les travaux entrent dans le champ d'application de ces articles.

㉘ « *Art. L. 262-3.* – La livraison résulte de l'établissement d'un procès-verbal établi entre le vendeur et l'acquéreur.

㉙ « Les vices de construction ou les défauts de conformité apparents affectant les travaux mentionnés au premier alinéa de l'article L. 262-1 sont dénoncés dans l'acte de livraison des travaux ou dans un délai d'un mois après cette livraison. L'action en réparation des vices de construction ou des défauts de

conformité ainsi dénoncés peut être intentée dans un délai d'un an après la livraison.

③① « *Art. L. 262-4.* – Tout contrat mentionné au premier alinéa de l'article L. 262-1 doit, à peine de nullité, être conclu par acte authentique.

③② « Ce contrat précise :

③③ « *a)* La description, les caractéristiques de l'immeuble ou de la partie d'immeuble vendu et, le cas échéant, la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction du lot en application de l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;

③④ « *b)* La description des travaux à réaliser précisant le cas échéant les travaux concernant les parties communes et ceux concernant les parties privatives ;

③⑤ « *c)* Le prix de l'immeuble ;

③⑥ « *d)* Le délai de réalisation des travaux ;

③⑦ « *e)* La justification de la garantie financière d'achèvement des travaux fournie par le vendeur ;

③⑧ « *f)* Les justifications des assurances de responsabilité et de dommages souscrites par le vendeur concernant les travaux lorsque ceux-ci relèvent des articles L. 111-15 et L. 111-16 du présent code, en application des articles L. 241-2 et L. 242-1 du code des assurances.

③⑨ « Le contrat doit en outre comporter en annexe, ou par référence à des documents déposés chez un notaire, les indications utiles relatives à la consistance et aux caractéristiques techniques des travaux.

④① « Il doit également mentionner si le prix est ou non révisable et, dans l'affirmative, les modalités de sa révision.

④② « Le règlement de copropriété est communiqué à chaque acquéreur préalablement à la signature du contrat. En tout état de cause, il est remis à chaque acquéreur lors de la signature du contrat.

④③ « En cas d'inobservation des dispositions du présent article, la nullité du contrat ne peut être invoquée que par l'acquéreur et avant la livraison.

④④ « *Art. L. 262-5.* – Au cas où le contrat défini à l'article L. 262-1 prévoit la révision du prix, celle-ci ne peut être calculée qu'en fonction de la variation d'un indice national du bâtiment tous corps d'état mesurant l'évolution du coût des facteurs de production dans le bâtiment et publié par le ministre chargé de la construction et de l'habitation.

- ④③ « La révision ne peut être faite sur chaque paiement ou dépôt que dans une limite exprimée en pourcentage de la variation de cet indice.
- ④④ « L'indice et la limite prévus ci-dessus sont définis par décret en Conseil d'État.
- ④⑤ « L'indice servant de base au calcul de la révision est le dernier indice publié au jour de la signature du contrat. La variation prise en compte résulte de la comparaison de cet indice avec le dernier indice publié avant la date de chaque paiement ou dépôt.
- ④⑥ « *Art. L. 262-6.* – La cession par l'acquéreur des droits qu'il tient d'une vente d'immeuble à rénover substitue de plein droit le cessionnaire dans les obligations de l'acquéreur envers le vendeur.
- ④⑦ « Si la vente a été assortie d'un mandat, celui-ci se poursuit entre le vendeur et le cessionnaire.
- ④⑧ « Les dispositions du présent article s'appliquent à toute mutation entre vifs, volontaire ou forcée, ou à cause de mort.
- ④⑨ « *Art. L. 262-7.* – La garantie d'achèvement des travaux est constituée par une caution solidaire donnée par un établissement de crédit ou par une entreprise d'assurance agréée à cet effet.
- ⑤⑩ « *Art. L. 262-8.* – L'acquéreur effectue le règlement du prix en fonction de l'état d'avancement des travaux.
- ⑤⑪ « Le vendeur ne peut exiger ou accepter aucun versement, aucun dépôt, aucune souscription ou acceptation d'effets de commerce avant la date à laquelle la créance est exigible.
- ⑤⑫ « *Art. L. 262-9.* – Toute promesse de vente d'un bien immobilier soumis aux dispositions du premier alinéa de l'article L. 262-1 doit comporter, à peine de nullité, les indications essentielles relatives à ses caractéristiques, au descriptif et au délai de réalisation des travaux, à son prix ainsi que l'engagement du vendeur de produire, lors de la signature de l'acte authentique de vente, les justifications de la garantie d'achèvement des travaux et des assurances, respectivement prévues aux *e* et *f* de l'article L. 262-4.
- ⑤⑬ « *Art. L. 262-10.* – Les dispositions du présent chapitre sont d'ordre public.
- ⑤⑭ « *Art. L. 262-11.* – Un décret en Conseil d'État fixe les modalités d'application du présent chapitre.

⑤⑮

« CHAPITRE III

⑤⑯

« Dispositions communes

- ⑤⑦ « *Art. L. 263-1.* – Toute personne qui exige ou accepte un versement en violation des dispositions des articles L. 261-12, L. 261-15 et L. 262-8 est punie d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 9 000 € ou de l'une de ces deux peines seulement.
- ⑤⑧ « Ne sont pas considérés comme des versements au sens du présent article, les dépôts de fonds effectués dans un compte bancaire ouvert au nom du déposant et dont celui-ci peut à tout moment disposer sans restriction d'aucune sorte.
- ⑤⑨ « *Art. L. 263-2.* – Toute personne qui, ayant reçu ou accepté un ou plusieurs versements, dépôts, souscriptions d'effets de commerce, à l'occasion d'une vente soumise aux dispositions du présent titre, détourne tout ou partie de ces sommes, est punie des peines prévues aux articles 314-1 et 314-10 du code pénal.
- ⑥⑩ « *Art. L. 263-3.* – Ne peuvent procéder habituellement, à titre quelconque, directement ou par personne interposée, pour leur compte ou pour celui d'autrui, aux opérations soumises aux dispositions du présent chapitre, les personnes condamnées en application des articles L. 263-1 et L. 263-2, ainsi que celles auxquelles, en application de l'article L. 241-7, il est interdit de procéder aux opérations mentionnées aux articles L. 214-6 à L. 214-9. »

Article 15

- ① Dans les départements d'outre-mer, les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré et les sociétés anonymes coopératives d'habitations à loyer modéré mentionnées à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation, dont le siège social est situé dans ces départements, peuvent, en qualité de prestataires de services, construire, vendre ou gérer des logements à usage d'habitation pour le compte des personnes morales mentionnées au *c* du 2 de l'article 199 *undecies* A du code général des impôts dès lors que les conditions définies aux 1° et 2° du 6 du même article sont remplies et qu'un agrément est accordé au titre de la catégorie des autres prêts locatifs sociaux.
- ② Les logements visés à l'alinéa précédent doivent être occupés à titre de résidence principale par des personnes physiques. Un décret fixe les plafonds de loyer et de ressources des locataires, qui sont inférieurs à ceux applicables à la catégorie des prêts mentionnés au premier alinéa. Ces logements peuvent être construits, vendus ou gérés pour la durée prévue au 1° du 6 de l'article 199 *undecies* A précité. Cette durée peut être portée à celle des prêts mentionnés au premier alinéa si l'équilibre de l'opération le justifie.
- ③ Une évaluation du dispositif du présent article est faite dans les deux ans à compter de l'entrée en vigueur du décret prévu au présent article.

.....

CHAPITRE II

**DISPOSITIONS RELATIVES AUX RAPPORTS
ENTRE LES BAILLEURS ET LES LOCATAIRES**

Article 17

- ① L'article 4 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est complété par les *k* à *s* ainsi rédigés :
- ② « *k*) Qui impose au locataire la facturation de l'état des lieux dès lors que celui-ci n'est pas établi par un huissier de justice dans le cas prévu par l'article 3 ;
- ③ « *l*) Qui prévoit le renouvellement du bail par tacite reconduction pour une durée inférieure à celle prévue à l'article 10 ;
- ④ « *m*) Qui interdit au locataire de rechercher la responsabilité du bailleur ou qui exonère le bailleur de toute responsabilité ;
- ⑤ « *n*) Qui interdit au locataire d'héberger des personnes ne vivant pas habituellement avec lui ;
- ⑥ « *o*) Qui impose au locataire le versement, lors de l'entrée dans les lieux, de sommes d'argent en plus de celles prévues aux articles 5 et 22 ;
- ⑦ « *p*) Qui fait supporter au locataire des frais de relance ou d'expédition de la quittance ainsi que les frais de procédure en plus des sommes versées au titre des dépens et de l'article 700 du nouveau code de procédure civile ;
- ⑧ « *q*) Qui prévoit que le locataire est automatiquement responsable des dégradations constatées dans le logement ;
- ⑨ « *r*) Qui interdit au locataire de demander une indemnité au bailleur lorsque ce dernier réalise des travaux d'une durée supérieure à quarante jours ;
- ⑩ « *s*) Qui permet au bailleur d'obtenir la résiliation de plein droit du bail au moyen d'une simple ordonnance de référé insusceptible d'appel. »
-

Article 18 bis

- ① I. – La loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est ainsi modifiée :

- ② 1° Après le deuxième alinéa de l'article 20, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ③ « – des litiges portant sur les caractéristiques du logement mentionnées aux premier et deuxième alinéas de l'article 6 ; »
- ④ 2° Les deux dernières phrases de l'article 20-1 sont remplacées par deux phrases et un alinéa ainsi rédigés :
- ⑤ « À défaut d'accord entre les parties ou à défaut de réponse du propriétaire dans un délai de deux mois, la commission départementale de conciliation est saisie dans les conditions fixées à l'article 20. À défaut d'accord constaté par la commission, le juge est saisi par l'une ou l'autre des parties.
- ⑥ « Le juge détermine, le cas échéant, la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution. Il peut réduire le montant du loyer ou suspendre, avec ou sans consignation, son paiement et la durée du bail jusqu'à l'exécution de ces travaux. » ;
- ⑦ 3° À la fin du premier alinéa de l'article 24-1, les mots : « association de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement mentionnées à l'article 31 de la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions, et agréée à cette fin » sont remplacés par les mots et une phrase ainsi rédigée : « association dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées ou à une association de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement mentionnées à l'article 3 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, et agréée par le représentant de l'État dans le département. Une association agréée dans les conditions prévues au présent alinéa peut assister ou représenter, selon les modalités définies à l'article 828 du nouveau code de procédure civile, un locataire en cas de litige portant sur le respect des caractéristiques de décence de son logement. »

⑧ II. – *Supprimé*

.....

Article 18 quater

- ① I. – L'article 23 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est ainsi modifié :
- ② 1° Le troisième alinéa (2°) est complété par une phrase ainsi rédigée :
- ③ « Sont notamment récupérables à ce titre les dépenses engagées par le bailleur dans le cadre d'un contrat d'entretien relatif aux ascenseurs et répondant aux conditions de l'article L. 125-2-2 du code de la construction et de l'habitation, qui concernent les opérations et les vérifications périodiques minimales et la réparation et le remplacement de petites pièces présentant des signes d'usure

excessive ainsi que les interventions pour dégager les personnes bloquées en cabine et le dépannage et la remise en fonctionnement normal des appareils ; »

④ 2° Au début du quatrième alinéa (3°), les mots : « De la contribution annuelle représentative du droit de bail et » sont supprimés ;

⑤ 3° Le cinquième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :

⑥ « Il peut y être dérogé par accords collectifs locaux portant sur l'amélioration de la sécurité ou la prise en compte du développement durable, conclus conformément à l'article 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée. » ;

⑦ 4° Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

⑧ « Pour l'application du présent article, le coût des services assurés dans le cadre d'un contrat d'entreprise correspond à la dépense, toutes taxes comprises, acquittée par le bailleur. »

⑨ II. – L'article L. 442-3 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

⑩ 1° Le troisième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :

⑪ « Sont notamment récupérables à ce titre les dépenses engagées par le bailleur dans le cadre d'un contrat d'entretien relatif aux ascenseurs et répondant aux conditions de l'article L. 125-2-2, qui concernent les opérations et les vérifications périodiques minimales et la réparation et le remplacement de petites pièces présentant des signes d'usure excessive ainsi que les interventions pour dégager les personnes bloquées en cabine et le dépannage et la remise en fonctionnement normal des appareils ; »

⑫ 2° Au début de l'avant-dernier alinéa, les mots : « de la contribution annuelle représentative du droit de bail et » sont supprimés ;

⑬ 3° Le dernier alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :

⑭ « Il peut y être dérogé par accords collectifs locaux portant sur l'amélioration de la sécurité ou la prise en compte du développement durable, conclus conformément à l'article 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière. » ;

⑮ 4° Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

⑯ « Pour l'application du présent article, le coût des services assurés dans le cadre d'un contrat d'entreprise correspond à la dépense, toutes taxes comprises, acquittée par le bailleur. »

⑰ III. – *Supprimé*

.....

CHAPITRE III

AUTRES DISPOSITIONS

Article 19 AA

① Le second alinéa de l'article 4 de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage est remplacé par deux alinéas ainsi rédigés :

② « Pour les aires de grand passage destinées à répondre aux besoins de déplacement des gens du voyage en grands groupes à l'occasion des rassemblements traditionnels ou occasionnels, avant et après ces rassemblements, prévues au troisième alinéa du II de l'article 1^{er}, le représentant de l'État dans le département peut, après avis de la commission consultative départementale, faire application d'un taux maximal de subvention de 100 % du montant des dépenses engagées dans le délai fixé à l'article 2, dans la limite d'un plafond fixé par décret.

③ « La région, le département et les caisses d'allocations familiales peuvent accorder des subventions complémentaires pour la réalisation des aires d'accueil visées au présent article. »

.....

Article 19 BA

① La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est ainsi modifiée :

② 1° L'article 25 est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

③ « *n*) Les travaux à effectuer sur les parties communes en vue de prévenir les atteintes aux personnes et aux biens.

④ « Lorsque l'assemblée générale a décidé d'installer un dispositif de fermeture en application du précédent alinéa, elle détermine aussi, à la même majorité que celle prévue au premier alinéa, les périodes de fermeture totale de l'immeuble compatibles avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété. En dehors de ces périodes, la fermeture totale est décidée à la majorité des voix de tous les copropriétaires si le dispositif permet une ouverture à distance et, à l'unanimité, en l'absence d'un tel dispositif. » ;

⑤ 2° Dans le quatrième alinéa (*c*) de l'article 26, le mot et la référence : « et *m* » sont remplacés par les références : « , *m* et *n* » ;

- ⑥ 3° Les articles 26-1 et 26-2 sont abrogés ;
- ⑦ 4° Dans le dernier alinéa de l'article 9, les mots : « les articles 26-1 et » sont remplacés par les mots : « l'article ».

Article 19 B

- ① Le deuxième alinéa de l'article 14-3 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est complété par une phrase ainsi rédigée :
- ② « Toutefois, un syndicat comportant moins de dix lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, dont le budget prévisionnel moyen sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15 000 €, n'est pas tenu à une comptabilité en partie double ; ses engagements peuvent être constatés en fin d'exercice. »

Article 19 C

.....*Supprimé*.....

.....

Article 19 bis

- ① I. – Après le chapitre IV de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, il est inséré un chapitre IV *bis* ainsi rédigé :
- ② « *CHAPITRE IV bis*
- ③ « *Résidences-services*
- ④ « *Art. 41-1.* – Le règlement de copropriété peut étendre l'objet d'un syndicat de copropriétaires à la fourniture, aux occupants de l'immeuble, de services spécifiques, notamment de restauration, de surveillance, d'aide ou de loisirs. Ces services peuvent être procurés en exécution d'une convention conclue avec des tiers.
- ⑤ « Le statut de la copropriété des immeubles bâtis est incompatible avec l'octroi de services de soins ou d'aide et d'accompagnement exclusivement liés à la personne, qui ne peuvent être fournis que par des établissements et des services relevant du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles.
- ⑥ « *Art. 41-2.* – Le syndicat des copropriétaires de "résidence-services", mis en place dans les conditions prévues à l'article 41-1, ne peut déroger à l'obligation

d'instituer un conseil syndical. L'assemblée générale peut déléguer au conseil syndical, à la majorité absolue des voix du syndicat des copropriétaires, les décisions relatives à la gestion courante de services spécifiques.

- ⑦ « Lorsqu'il ne reçoit pas de délégation à cet effet, le conseil syndical donne obligatoirement son avis sur le projet de convention en vue de la fourniture de services spécifiques lorsqu'elle est confiée à un tiers. Dans ce cas, il surveille la bonne exécution de la convention dont il présente un bilan chaque année à l'assemblée générale.
- ⑧ « *Art. 41-3.* – Les charges relatives aux services spécifiques créés sont réparties conformément au premier alinéa de l'article 10. Les charges de fonctionnement de ces services constituent des dépenses courantes au sens et pour l'application de l'article 14-1.
- ⑨ « Toutefois, les dépenses afférentes aux prestations individualisées ne constituent pas des charges de copropriété.
- ⑩ « *Art. 41-4.* – Les décisions relatives à la suppression des services visés à l'article 41-1 sont prises à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26 et, le cas échéant, à celle prévue au dernier alinéa de l'article 26.
- ⑪ « *Art. 41-5.* – Si l'équilibre financier d'un ou de services mentionnés à l'article 41-1 est gravement compromis et après que l'assemblée générale s'est prononcée, le juge statuant comme en matière de référé, saisi par des copropriétaires représentant 15 % au moins des voix du syndicat, peut décider soit la suspension, soit la suppression de ce ou de ces services. »
- ⑫ II. – Dans l'article 43 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, après les références : « 6 à 37, », sont insérés la référence et le mot : « 41-1 à ».

Article 20

- ① L'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° Dans le premier alinéa, les mots : « sous seing privé » sont supprimés ;
- ③ 1° *bis* Après le deuxième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ④ « Lorsque l'acte est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, cet acte peut être remis directement au bénéficiaire du droit de rétractation. Dans ce cas, le délai de rétractation court à compter du lendemain de la remise de l'acte, qui doit être attestée selon des modalités fixées par décret. » ;
- ⑤ 2° Les deux derniers alinéas sont ainsi rédigés :

⑥ « Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, les dispositions figurant aux trois alinéas précédents ne s'appliquent qu'à ce contrat ou à cette promesse.

⑦ « Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est dressé en la forme authentique et n'est pas précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, l'acquéreur non professionnel dispose d'un délai de réflexion de sept jours à compter de la notification ou de la remise du projet d'acte selon les mêmes modalités que celles prévues pour le délai de rétractation mentionné aux premier et troisième alinéas. En aucun cas l'acte authentique ne peut être signé pendant ce délai de sept jours. »

.....

Article 23 bis A

① I. – L'article 257 du code général des impôts est ainsi modifié :

② 1° Le *c* du 1 du 7° est complété par un alinéa ainsi rédigé :

③ « de logements sociaux à usage locatif construits par l'association mentionnée à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 (n° 2001-1275 du 28 décembre 2001) lorsqu'elle a conclu avec l'État une convention en application du 4° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation. » ;

④ 2° Dans le premier alinéa du 7° *bis*, après la référence : « 3° », est insérée la référence : « , 4° » ;

⑤ 3° Après le quatrième alinéa (*c*) du 7° *bis*, il est inséré un *d* ainsi rédigé :

⑥ « *d*) De travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement ou d'entretien, autres que l'entretien des espaces verts et les travaux de nettoyage, par l'association mentionnée à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 précitée. »

⑦ II. - Dans le second alinéa du *d* du 1 de l'article 269 du même code, après les mots : « au *c* », sont insérés les mots : « et au *d* ».

⑧ III. - Le I de l'article 278 *sexies* du même code est ainsi modifié :

⑨ 1° Dans le 2, les mots : « et dixième » sont remplacés par les mots : « à douzième » ;

⑩ 2° Il est inséré un 3 *quinquies* ainsi rédigé :

⑪ « 3 *quinquies*. Les ventes et apports de logements sociaux à usage locatif à l'association mentionnée à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 (n° 2001-1275 du 28 décembre 2001) lorsqu'elle a conclu avec l'État une convention en

application du 4° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation. »

- ⑫ IV. - Dans la première phrase du II de l'article 284 du même code, après les mots : « 3 *ter* », sont insérés les mots : « 3 *quinquies* ».

.....

Article 23 ter

La première phrase du deuxième alinéa de l'article L. 411-11 du code rural est complétée par les mots : « sur la base de références calculées d'après des modalités définies par décret en Conseil d'État. »

.....

Article 25 bis

Jusqu'au 1^{er} janvier 2007, lorsqu'une commune qui appartient à une communauté de communes ou à une communauté d'agglomération demande son adhésion à un autre établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre compétent en matière de programme local de l'habitat et que la commune demandant son adhésion et les communes de cet établissement public sont incluses dans le périmètre d'un même schéma de cohérence territoriale dont la majorité de la population appartient à cet établissement public, le représentant de l'Etat dans le département peut, par dérogation à l'article L. 5211-19 du code général des collectivités territoriales, autoriser la commune à se retirer de la communauté de communes ou de la communauté d'agglomération dont elle est membre et autoriser son adhésion à cet établissement public. Cette adhésion peut alors, par dérogation aux dispositions des articles L. 5214-1 et L.5216-1 du même code, constituer une enclave ou une discontinuité territoriale, aussi bien pour la communauté dont cette commune se retire que pour l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre auquel cette commune adhère. Le retrait de la commune s'effectue dans les conditions définies à l'article L. 5211-25-1 du même code. Il vaut réduction du périmètre des syndicats mixtes dont la communauté de communes est membre dans les conditions fixées au troisième alinéa de l'article L. 5211-19 du même code.

.....

Article 29

- ① La loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine est complétée par un article 62 ainsi rédigé :
- ② « *Art. 62.* – Le titre I^{er} est applicable à Mayotte, à l'exception du troisième alinéa de l'article 11, des articles 13, 15 et 16, ainsi que du chapitre IV.
- ③ « Pour l'application à Mayotte des dispositions visées au premier alinéa, les mots : “le département” sont remplacés par les mots : “la collectivité départementale de Mayotte”.
- ④ « Pour l'application de l'article 14, les références au code de la construction et de l'habitation sont supprimées. »

N° 3178 - Rapport de MM. Gérard Hamel, député, et Dominique Braye, sénateur, fait au nom de la commission mixte paritaire chargée de proposer un texte sur les dispositions restant en discussion du projet de loi portant engagement national pour le logement