



N° 2709 (rectifié)

# ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

DOUZIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 28 novembre 2005.

## PROJET DE LOI

ADOPTÉ PAR LE SENAT

*portant engagement national pour le logement,*

TRANSMIS PAR

M. LE PREMIER MINISTRE

A

M. LE PRÉSIDENT DE L'ASSEMBLÉE NATIONALE

(Renvoyé à la commission des affaires économiques, de l'environnement et du territoire,  
à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais  
prévus par les articles 30 et 31 du Règlement.)

*Le Sénat a adopté, en première lecture, le projet de loi dont  
la teneur suit :*

*Voir les numéros :*

*Sénat : 57, 81, 85, 86 et T.A. 35 (2005-2006).*

*TITRE I<sup>ER</sup>*

***MOBILISATION DE LA RESSOURCE FONCIERE POUR LA  
REALISATION DE LOGEMENTS***

**Article 1<sup>er</sup> A (nouveau)**

- ① I. – Avant le 1<sup>er</sup> décembre 2007, le Gouvernement réforme le zonage des agglomérations servant à plafonner les différents plafonds et barèmes liés aux aides à la personne et aux aides à la pierre en matière de logement. Il tiendra compte de l'évolution de la démographie, de la sociologie et des coûts du foncier des agglomérations.
- ② II. – Avant le 31 décembre 2006, le Gouvernement publie un rapport sur les conditions d'application du décret n° 85-1148 du 24 octobre 1985 relatif à la rémunération des personnels civils et militaires de l'État, des personnels des collectivités territoriales et des personnels des établissements publics d'hospitalisation. Il tiendra compte de l'évolution de la démographie, de la sociologie et des coûts du foncier des agglomérations.

*CHAPITRE I<sup>ER</sup>*

***Mobiliser les terrains publics en faveur du logement***

*[Division et intitulé nouveaux]*

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

- ① I. – La réalisation de logements sur des terrains bâtis ou non bâtis 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.
- ② À cet effet, des décrets peuvent, jusqu'au 1<sup>er</sup> 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 concernés sont consultés sur les projets de décret. Leur avis est réputé favorable s'il n'a pas été donné 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 opérations de logements situées dans les périmètres mentionnés au deuxième alinéa du I de l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° du                    portant engagement national pour le logement, tant que les décrets visés au même alinéa ne sont pas caducs. »

#### **Article 1<sup>er</sup> bis (nouveau)**

- ① Après l'article L. 121-2 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 121-2-1 ainsi rédigé :
- ② « *Art. L. 121-2-1.* – Le représentant de l'État dans le département transmet aux maires et aux présidents d'établissements

publics de coopération intercommunale compétents en matière de politique locale de l'habitat qui en font la demande la liste des immeubles situés sur leur territoire et appartenant à l'État et à ses établissements publics. »

## CHAPITRE II

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

*[Division et intitulé nouveaux]*

#### **Article 2 A (nouveau)**

- ① L'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ② « À compter de la publication de la loi n° du portant engagement national pour le logement, un programme local de l'habitat est élaboré dans toutes les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, les communautés d'agglomération et les communautés urbaines. Son adoption doit intervenir dans un délai de trois ans à compter de la même date. »

#### **Article 2**

- ① I A (nouveau). – 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 code de l'urbanisme, 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 du plan, un débat est organisé au sein du conseil municipal sur les résultats de l'application du 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 du plan dans les conditions prévues à l'article L. 123-6. Un tel débat est organisé tous les trois ans aussi longtemps que le plan n'a pas été mis en révision. »

- ⑤ II. – Au quatrième alinéa (b) de l'article L. 123-19 du même code, les mots : « 1<sup>er</sup> janvier 2006 » sont remplacés par les mots : « 1<sup>er</sup> janvier 2010 sous réserve, lorsque le plan répond aux conditions définies par le 4<sup>o</sup> de l'article L. 121-10, de l'application de la procédure prévue aux articles L. 121-11 et suivants ».
- ⑥ III. – L'article L. 123-2 du même code est ainsi modifié :
- ⑦ 1<sup>o</sup> Dans le premier alinéa, après les mots : « Dans les zones urbaines », sont insérés les mots : « ou à urbaniser » ;
- ⑧ 2<sup>o</sup> 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 devra être affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. »
- ⑩ IV. – Après le troisième alinéa de l'article L. 230-3 du même code, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :
- ⑪ « 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. Il 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.
- ⑫ « 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. »

- ⑬ 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 ».
- ⑭ VI. – Après l'article L. 230-4 du même code, il est inséré un article L. 230-4-1 ainsi rédigé :
- ⑮ « *Art. L. 230-4-1.* – Dans le cas des terrains situés dans les secteurs mentionnés au *d* de l'article L. 123-2, les obligations relatives aux conditions de réalisation de programmes de logements ne sont plus opposables aux demandes de permis de construire qui sont déposées dans un délai de deux ans à compter de la date à laquelle la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent a notifié au propriétaire sa décision de ne pas procéder à l'acquisition, à compter de l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa de l'article L. 230-3 ou, en cas de saisine du juge de l'expropriation, du délai de deux mois mentionné au quatrième alinéa du même article, si la commune, l'établissement public de coopération intercommunale ou les organismes mentionnés au cinquième alinéa du même article n'ont pas fait connaître leur décision d'acquiescer dans ces délais. »
- ⑯ VII. – Dans les communes de plus de 20 000 habitants et les communes de plus de 1 500 habitants appartenant à une agglomération de plus de 50 000 habitants au sens du recensement général de la population dotées d'un plan d'occupation des sols ou d'un plan local d'urbanisme approuvé et, 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, le conseil municipal peut, par délibération motivée, 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 %. Cette disposition n'est applicable qu'aux permis de construire délivrés avant le 1<sup>er</sup> janvier 2010.
- ⑰ VIII. – *Supprimé* .....

**Article 2 bis (nouveau)**

Le premier alinéa de l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation est complété par les mots : « ou un syndicat mixte visé à l'article L. 5711-1 du code général des collectivités territoriales ».

### CHAPITRE III

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

*[Division et intitulé nouveaux]*

#### **Article 3**

- ① Avant le dernier alinéa de l'article L. 421-2-1 du code de l'urbanisme, il est inséré un *d* ainsi rédigé :
- ② « *d*) Les logements construits par des sociétés de construction dans lesquelles l'État détient la majorité du capital. »

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

- ① I. – 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 la construction a fait l'objet d'une décision d'un tribunal de l'ordre judiciaire ordonnant sa démolition ;
- ⑥ « *c*) Lorsque la construction est située sur le domaine public ;
- ⑦ « *d*) Lorsque la construction est située dans un site classé ou un parc naturel ;

⑧ « e) Lorsque le permis de construire a été obtenu par fraude. »

⑨

II. – Le délai de dix ans mentionné au premier alinéa de l'article L. 111-12 du code de l'urbanisme court à compter de la date de publication de la présente loi pour les constructions achevées avant cette date.

### **Article 3 ter (nouveau)**

① L'article L. 480-13 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

② « Art. L. 480-13. – Lorsqu'une construction a été édifiée conformément à un permis de construire,

③ « a) Le propriétaire ne peut être condamné par un tribunal de l'ordre judiciaire à la démolir du fait de la méconnaissance des règles d'urbanisme ou des servitudes d'utilité publique que si, préalablement, le permis a été annulé pour excès de pouvoir par la juridiction administrative. L'action en démolition doit être engagée au plus tard dans le délai de deux ans qui suit la décision devenue définitive de la juridiction administrative ;

④ « b) Le constructeur ne peut être condamné par un tribunal de l'ordre judiciaire à des dommages et intérêts que si, préalablement, le permis a été annulé pour excès de pouvoir ou si son illégalité a été constatée par la juridiction administrative. L'action en responsabilité civile doit être engagée au plus tard deux ans après l'achèvement des travaux.

⑤ « Lorsque l'achèvement des travaux est intervenu avant la publication de la loi n° du portant engagement national pour le logement, la prescription antérieure continue à courir selon son régime. »

### **Article 3 quater (nouveau)**

① Après l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 600-5 ainsi rédigé :

②

« Art. L. 600-5. – Lorsqu'elle constate que seule une partie d'un projet de construction ou d'aménagement ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme est illégale, la juridiction administrative peut prononcer une annulation partielle de cette autorisation.

- ③ « L'autorité compétente prend, à la demande du bénéficiaire de l'autorisation, un arrêté modificatif tenant compte de la décision juridictionnelle devenue définitive. »

### **Article 3 quinquies (nouveau)**

- ① Après l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 600-6 ainsi rédigé :
- ② « *Art. L. 600-6.* – Lorsque la juridiction administrative, saisie d'un déféré du préfet, a annulé par une décision devenue définitive un permis de construire pour un motif non susceptible de régularisation, le préfet peut engager une action civile en vue de la démolition de la construction dans les conditions et délais définis par le deuxième alinéa de l'article L. 480-13. »

### **Article 3 sexies (nouveau)**

Le second alinéa de l'article L. 142-1 du code de l'environnement est complété par les mots : « dès lors que cette décision est intervenue après la date de son agrément. »

## CHAPITRE IV

### ***Améliorer les outils d'acquisition foncière***

*[Division et intitulé nouveaux]*

### **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 PRIORITE***
- 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<sup>er</sup> 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 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<sup>er</sup> 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 programmes de logements mentionnés au second alinéa du I de l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° du portant engagement national pour le logement.
- ⑩ « 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 immo-

biliers 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 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 à 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.* – Ce droit de préemption 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 (*nouveau*). – 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 ».

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

- ① Après le quatrième alinéa (*c*) de l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme, il est inséré un *d* ainsi rédigé :
- ② « *d*) À la cession de la totalité des parts d'une société civile immobilière, lorsque le patrimoine de cette société est constitué par une unité foncière, bâtie ou non, dont la cession serait soumise au droit de préemption. »

### CHAPITRE V

#### ***Accroître la transparence du marché foncier***

*[Division et intitulé nouveaux]*

#### **Article 4 ter (nouveau)**

- ① Le premier alinéa de l'article L. 135 B du livre des procédures fiscales est ainsi rédigé :
- ② « L'administration fiscale est tenue de transmettre gratuitement, à leur demande, aux services de l'État, aux collectivités locales, aux établissements publics de coopération intercommunale dotés d'une fiscalité propre, aux établissements publics administratifs et aux établissements publics visés aux articles L. 321-1, L. 324-1 et L. 326-1 du code de l'urbanisme les éléments d'information qu'elle détient au sujet des valeurs

foncières déclarées à l'occasion des mutations intervenues dans les cinq dernières années et qui sont nécessaires à l'exercice de leurs compétences en matière de politique foncière et d'aménagement. Cette administration ne peut, dans ce cas, se prévaloir de la règle du secret. »

## CHAPITRE VI

### *Soutenir les maires bâtisseurs*

*[Division et intitulé nouveaux]*

#### **Article 4 quater (nouveau)**

- ① Le code général des collectivités territoriales est ainsi modifié :
- ② 1° L'article L. 2335-3 est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ③ « Pour les logements locatifs sociaux bénéficiant d'une décision d'octroi de subvention ou de prêt aidé entre le 1<sup>er</sup> décembre 2005 et le 31 décembre 2009, à l'exception des logements construits au moyen de prêts visés à la sous-section 3 de la section 1 du chapitre unique du titre III du livre III du code de la construction et de l'habitation, les pertes de recettes pour les communes résultant de l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant quinze ou vingt ans prévue par les articles 1384 A et 1384 C du code général des impôts sont compensées intégralement par un prélèvement sur les recettes de l'État. Dans ce cas, la compensation versée à chaque commune est égale, chaque année, au montant de la perte de recettes. » ;
- ④ 2° L'article L. 5214-23-2 est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ⑤ « Pour les logements locatifs sociaux bénéficiant d'une décision d'octroi de subvention ou de prêt aidé entre le 1<sup>er</sup> décembre 2005 et le 31 décembre 2009, à l'exception des logements construits au moyen de prêts visés à la sous-section 3 de la section 1 du chapitre unique du titre III du livre III du code de la construction et de l'habitation, les pertes de recettes pour les communautés de communes résultant de l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant quinze ou vingt ans prévue par les articles 1384 A et 1384 C du code général des impôts sont compensées intégralement par un prélèvement sur

les recettes de l'État. Dans ce cas, la compensation versée à chaque communauté de communes est égale, chaque année, au montant de la perte de recettes. » ;

⑥ 3° L'article L. 5215-35 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

⑦ « Pour les logements locatifs sociaux bénéficiant d'une décision d'octroi de subvention ou de prêt aidé entre le 1<sup>er</sup> décembre 2005 et le 31 décembre 2009, à l'exception des logements construits au moyen de prêts visés à la sous-section 3 de la section 1 du chapitre unique du titre III du livre III du code de la construction et de l'habitation, les pertes de recettes pour les communautés urbaines résultant de l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant quinze ou vingt ans prévue par les articles 1384 A et 1384 C du code général des impôts sont compensées intégralement par un prélèvement sur les recettes de l'État. Dans ce cas, la compensation versée à chaque communauté urbaine est égale, chaque année, au montant de la perte de recettes. » ;

⑧ 4° L'article L. 5216-8-1 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

⑨ « Pour les logements locatifs sociaux bénéficiant d'une décision d'octroi de subvention ou de prêt aidé entre le 1<sup>er</sup> décembre 2005 et le 31 décembre 2009, à l'exception des logements construits au moyen de prêts visés à la sous-section 3 de la section 1 du chapitre unique du titre III du livre III du code de la construction et de l'habitation, les pertes de recettes pour les communautés d'agglomération résultant de l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant quinze ou vingt ans prévue par les articles 1384 A et 1384 C du code général des impôts sont compensées intégralement par un prélèvement sur les recettes de l'État. Dans ce cas, la compensation versée à chaque communauté d'agglomération est égale, chaque année, au montant de la perte de recettes. »

#### **Article 4 quinquies (nouveau)**

① I. – L'article 1396 du code général des impôts est ainsi modifié :

② 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,

③

être majorée d'une valeur forfaitaire qui ne peut excéder 0,76 € par mètre carré, » sont remplacés par les mots : « est majorée d'une valeur forfaitaire fixée à 0,5 € par mètre carré » ;

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

- ④ « 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 €. » ;
- ⑤ 3° Après le deuxième alinéa, sont insérés cinq alinéas ainsi rédigés :
- ⑥ « Ces dispositions ne sont pas applicables :
- ⑦ « – aux terrains appartenant aux établissements publics fonciers visés aux articles L. 321-1 et L. 324-1 du code de l'urbanisme ;
- ⑧ « – aux terrains classés depuis moins d'un an dans une des zones visées au deuxième alinéa ;
- ⑨ « – aux terrains pour lesquels un permis de construire a été obtenu depuis moins d'un an ;
- ⑩ « – aux unités foncières de moins de 1 000 mètres carrés. »
- ⑪ II. – La majoration prévue au I 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 *sexies* (nouveau)**

- ① Le troisième alinéa et le tableau de l'article 1585 D du code général des impôts sont ainsi rédigés :

- ② « À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2007, cette valeur est la suivante :

- ③ «
- | CATÉGORIES | PLANCHER<br>hors œuvre<br>nette<br>(en euros) |
|------------|---|
|------------|---|

<p>1° Locaux annexes aux locaux mentionnés aux 2°, 4°, 5° et 8° et constructions non agricoles et non utilisables pour l'habitation, y compris les hangars autres que ceux qui sont mentionnés au 3°, pour les 20 premiers mètres carrés de surface hors œuvre nette ;</p>	89
<p>2° Locaux des exploitations agricoles à usage d'habitation des exploitants et de leur personnel ; autres locaux des exploitations agricoles intéressant la production agricole ou une activité annexe de cette production ; bâtiments affectés aux activités de conditionnement et de transformation des coopératives agricoles, viticoles, horticoles, ostréicoles et autres ;</p>	164
<p>3° Entrepôts et hangars faisant l'objet d'une exploitation commerciale, industrielle ou artisanale ; garages et aires de stationnement couvertes faisant l'objet d'une exploitation commerciale ou artisanale ; locaux à usage industriel ou artisanal et bureaux y attenants ; locaux des villages de vacances et des campings ;</p>	270
<p>4° Locaux d'habitation et leurs annexes construits par les sociétés immobilières créées en application de la loi n° 46-860 du 30 avril 1946 ; foyers-hôtels pour travailleurs ; locaux d'habitation et leurs annexes bénéficiant d'un prêt aidé à l'accession à la propriété ou d'un prêt locatif aidé ; immeubles d'habitation collectifs remplissant les conditions nécessaires à l'octroi de prêts aidés à l'accession à la propriété ; locaux d'habitation à usage locatif et leurs annexes mentionnés au 3° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation qui bénéficient de la décision favorable d'agrément prise dans les conditions prévues aux articles R. 331-3 et R. 331-6 du même code à compter du 1er octobre 1996 ou d'une subvention de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine ;</p>	234
<p>5° Locaux d'habitation à usage de résidence principale et leurs annexes, par logement ;</p>	

a) pour les 80 premiers mètres carrés de surface hors œuvre nette ;	333	
b) de 81 à 170 mètres carrés ;	487	
6° Parties des bâtiments hôteliers destinés à l'hébergement des clients ;	472	
7° Parties des locaux à usage d'habitation principale et leurs annexes, autres que ceux entrant dans les 2e et 4e catégories et dont la surface hors œuvre nette excède 170 mètres carrés ;	640	
8° Locaux à usage d'habitation secondaire ;	640	
9° Autres constructions soumises à la réglementation des permis de construire.	640	»

#### **Article 4 septies (nouveau)**

- ① I. – Après l'article 1528 du code général des impôts, il est inséré un article 1529 ainsi rédigé :
- ② « *Art. 1529. – I. –* Sauf délibération contraire du conseil municipal, il est institué au profit des communes 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 aux cessions mentionnées aux 3° à 7° du II de l'article 150 U.
- ⑤ « Elle ne s'applique pas aux cessions portant sur des terrains qui sont classés en terrains constructibles depuis plus de dix-huit ans.

- ⑥ « III. – La taxe est assise sur un montant égal aux deux tiers du prix de cession du terrain, défini à l'article 150 VA.
- ⑦ « 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.
- ⑧ « 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.
- ⑨ « Lorsque la cession est exonérée en application du deuxième ou du troisième alinéa du II, 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.
- ⑩ « 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.
- ⑪ « VI. – La délibération prévue au I est notifiée aux services fiscaux au plus tard le premier jour du deuxième mois qui suit cette délibération. »
- ⑫ II. – Le II de l'article 1379 du même code est complété par un 4° ainsi rédigé :
- ⑬ « 4° Taxe forfaitaire sur les terrains devenus constructibles. »
- ⑭ III. – Un décret en Conseil d'État fixe les conditions d'application du présent article. Ce décret précise notamment les obligations incombant aux cédants.

*TITRE II*  
**DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS  
ET ACCES AU LOGEMENT**

CHAPITRE I<sup>ER</sup>  
**Favoriser l'accession à la propriété**

*[Division et intitulé nouveaux]*

**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 bénéficiaires 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<sup>er</sup> août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine. »

**Article 5 bis (nouveau)**

- ① L'article L. 251-1 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ② « Toutefois, lorsque le bail prévoit une possibilité d'achat du terrain par le preneur dans le cadre d'une opération d'accession sociale à la propriété et que le preneur lève l'option, le bail prend fin à la date de la vente, nonobstant les dispositions du troisième alinéa. »

**Article 5 ter (nouveau)**

- ① Après l'article L. 443-15-2 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 443-15-2-1 ainsi rédigé :
- ② « *Art. L. 443-15-2-1.* – Les dispositions de la présente section sont applicables à des 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 à l'ensemble des locataires de son patrimoine conventionné dans son territoire par voie de la publicité prévue au deuxième alinéa de l'article L. 443-11. En outre, le surplus des sommes perçues par la collectivité territoriale au sens du quatrième alinéa de l'article L. 443-13 est affecté au financement de programmes nouveaux de construction de logements locatifs conventionnés, 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.

- ③ « 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 construits, acquis ou améliorés à l'aide de prêts aidés par l'État. Toutefois, lorsqu'une collectivité 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 voie de la publicité prévue au deuxième alinéa de l'article L. 443-11. 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. »

#### **Article 5 quater (nouveau)**

- ① I. – Le code général des impôts est ainsi modifié :
- ② 1° Au 9° du 5 de l'article 261, les mots : « ayant fait l'objet de la livraison à soi-même prévue » sont remplacés par le mot : « mentionnés » ;
- ③ 2° À la fin de la dernière phrase du II de l'article 284, les mots : « du logement effectuée selon les modalités du 9° du 5 de l'article 261 » sont remplacés par les mots : « à leurs occupants, dans les conditions prévues par la loi n° 84-595 du 12 juillet

1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière, de logements mentionnés au cinquième alinéa du c du 1 du 7° de l'article 257 » ;

- ④ 3° Au A de l'article 1594 F *quinquies*, les mots : « donnent lieu au paiement » sont remplacés par les mots : « entrent dans le champ d'application » ;
- ⑤ 4° Au I du A de l'article 1594-0 G, les mots : « donnent lieu au paiement » sont remplacés par les mots : « entrent dans le champ d'application » ;
- ⑥ 5° Dans le premier alinéa du 6° *bis* du 1 de l'article 207, les mots : « ainsi que les sociétés d'habitations à loyer modéré régies par l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation » sont remplacés par les mots : « ainsi que les organismes d'habitations à loyer modéré régis par l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation et les sociétés anonymes de coordination d'organismes d'habitations à loyer modéré mentionnées à l'article L. 423-1-1 du même code » ;
- ⑦ 6° Dans le 1° de l'article 46 *ter* de l'annexe III, après la référence : « L. 321-8 », sont insérés les mots : « , L. 326-1 à L. 326-7 ».
- ⑧ II. – Les dispositions du I sont applicables aux opérations qui ont bénéficié d'une décision d'agrément délivrée postérieurement au 26 mars 2004.
- ⑨ III. – La perte de recettes pour l'État résultant du I et du II est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits visés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

#### **Article 5 *quinquies* (nouveau)**

- ① L'article L. 311-4 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :
- ② « *Art. L. 311-4.* – Les constructions par les collectivités locales de logements locatifs sociaux ou des logements-foyers à usage locatif peuvent être financées au moyen de formes spécifiques d'aides ou de prêts accordés par l'État. »

## CHAPITRE II

### Développer l'offre locative privée à loyers modérés

*[Division et intitulé nouveaux]*

#### 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 ménages à revenus modestes ou intermédiaires aux logements locatifs privés. À cette même fin, elle peut également conclure avec tout bailleur répondant à des conditions fixées par le décret mentionné au III une convention par laquelle le bailleur s'engage à respecter des conditions fixées par décret relatives au plafond de ressources des locataires, au plafond des loyers et, le cas échéant, aux modalités de choix des locataires.*
- 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 « II. – Pour l'accomplissement de sa mission, l'Agence nationale de l'habitat dispose des ressources suivantes :
- ⑥ « 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 ;

- ⑦ « 2° Les recettes fiscales affectées par la loi ;
- ⑧ « 3° Le produit des amendes civiles mentionnées à l'article L. 651-2 ;
- ⑨ « 4° Les emprunts et le produit des placements financiers qu'elle est autorisée à faire ;
- ⑩ « 5° Le remboursement des aides qu'elle a accordées et qui sont annulées ;
- ⑪ « 6° Le produit des dons et legs ;
- ⑫ « 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 ;
- ⑬ « 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.
- ⑭ « 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. » ;
- ⑮ 2° Le second alinéa de l'article L. 321-2 est supprimé ;
- ⑯ 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 ;
  - ⑱ b) Après les mots : « par le chapitre III du présent titre », sont insérés les mots : « ou par la section 3 du chapitre I<sup>er</sup> du titre II du présent livre ».
- ⑲ 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 dans lesquelles il est fait mention de cet établissement public.

## Article 7

- ① Le *e* du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ② « Une déduction forfaitaire fixée à 30 % pour les logements donnés en location dans le cadre d'une convention mentionnée aux articles L. 321-1, L. 321-4 et L. 321-8 du code de la construction et de l'habitation, pendant la durée d'application de cette convention. »

## Article 7 bis (nouveau)

- ① I. – Le *h* du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts est ainsi modifié :
- ② A. – Dans la première phrase du premier alinéa, les mots : « à compter du 3 avril 2003 » sont remplacés par les mots : « du 3 avril 2003 à la date de publication de la loi n° du                    portant engagement national pour le logement ».
- ③ B. – Après la première phrase du premier alinéa, il est inséré une phrase ainsi rédigée :
- ④ « Pour les logements, acquis dans les mêmes conditions, à compter de la date de publication de la loi n° du                    précitée, une déduction au titre de l'amortissement égale à 6 % du prix d'acquisition du logement pour les sept premières années et à 4 % de ce prix pour les deux années suivantes. »
- ⑤ C. – Dans la première phrase du deuxième alinéa, les mots : « à compter du 3 avril 2003 » sont remplacés par les mots : « respectivement, du 3 avril 2003 à la date de publication de la loi n° du                    précitée et à compter de la date de publication de ladite loi. »
- ⑥ D. – Dans la deuxième phrase du deuxième alinéa, les mots : « à compter du 3 avril 2003 » sont remplacés, à deux reprises, par les mots : « respectivement, du 3 avril 2003 à la date de publication de la loi n° du                    précitée et à compter de la date de publication de ladite loi ».
- ⑦ E. – Le début de la première phrase du quatrième alinéa est ainsi rédigé : « Pour les logements acquis du 3 avril 2003 à la

date de publication de la loi n° du précitée, à l'issue... (*Le reste sans changement*) ».

- ⑧ F. – Le début de la première phrase du septième alinéa (1) est ainsi rédigé : « Pour les logements acquis du 3 avril 2003 à la date de publication de la loi n° du précitée, les dépenses... (*Le reste sans changement*) ».
- ⑨ II. – Le e du 1° du I du même article est ainsi modifié :
- ⑩ A. – Le premier alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :
- ⑪ « Lorsque l'option prévue au j est exercée, elle est fixée à 30 % en fonction de plafonds de loyers et de ressources du locataire définis par décret. »
- ⑫ B. – Dans la première phrase du septième alinéa, après le mot : « mentionnés », sont insérés les mots : « au premier, ».
- ⑬ C. – Dans la première phrase du neuvième alinéa, après le mot : « prévues », sont insérés les mots : « au premier, ».
- ⑭ III. – Après le i du 1° du I du même article, il est inséré un j ainsi rédigé :
- ⑮ « j. Pour les logements situés en France, acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement à compter de la date de publication de la loi n° du portant engagement national pour le logement, et à la demande du contribuable, une déduction au titre de l'amortissement égale à 6 % du prix d'acquisition du logement pour les sept premières années et à 4 % de ce prix pour les deux années suivantes. Elle est calculée sur le prix d'acquisition des locaux. La période d'amortissement a pour point de départ le premier jour du mois de l'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure.
- ⑯ « La déduction au titre de l'amortissement est applicable, dans les mêmes conditions, aux logements que le contribuable fait construire et qui ont fait l'objet, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2006, de la déclaration d'ouverture de chantier prévue à l'article R. 421-40 du code de l'urbanisme. Il en est de même des locaux affectés à un usage autre que l'habitation acquis à compter de la date de publication de la loi n° du précitée, et que le contribuable transforme en logements, ainsi que des logements acquis à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2006 qui ne satisfont pas aux caractéristiques de décence prévues à l'article 6 de la loi

n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 et qui font l'objet de travaux de réhabilitation définis par décret permettant aux logements d'acquies des performances techniques voisines de celles des logements neufs. Dans ces cas, la déduction au titre de l'amortissement est calculée sur le prix d'acquisition des locaux augmenté du montant des travaux de transformation ou de réhabilitation. La période d'amortissement a pour point de départ le premier jour du mois de l'achèvement de ces travaux.

- ⑰ « Le bénéfice de la déduction est subordonné à une option qui doit être exercée lors du dépôt de la déclaration des revenus de l'année d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure. Cette option est irrévocable pour le logement considéré et comporte l'engagement du propriétaire de louer le logement nu pendant neuf ans à usage d'habitation principale à une personne autre qu'un membre de son foyer fiscal. Cette location doit prendre effet dans les douze mois qui suivent la date d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure. Cet engagement prévoit, en outre, que le loyer ne doit pas excéder un plafond fixé par décret. La location du logement consentie à un organisme public ou privé qui le donne en sous-location nue à usage d'habitation principale à une personne autre que le propriétaire du logement, son conjoint ou les membres de son foyer fiscal ne fait pas obstacle au bénéfice de la déduction, à la condition que cet organisme ne fournisse aucune prestation hôtelière ou parahôtelière.
- ⑱ « 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 troisième alinéa restent remplies, le propriétaire peut, par périodes de trois ans et pendant une durée maximale de six ans, bénéficier d'une déduction au titre de l'amortissement égale 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 déductions pratiquées pendant l'ensemble de la période triennale sont remises en cause dans les conditions de droit commun. À l'issue de cette période, et sous réserve que les conditions de loyer et de ressources du locataire prévues au e soient remplies, le propriétaire peut bénéficier de la déduction forfaitaire majorée

prévue aux deuxième et cinquième alinéas du *e*, qu'il y ait ou non changement de titulaire du bail.

- ⑲ « La déduction au titre de l'amortissement n'est pas applicable aux revenus des immeubles dont le droit de propriété est démembré. Toutefois, lorsque le transfert de la propriété du bien ou le démembrement de ce droit résulte du décès de l'un des époux soumis à imposition commune, le conjoint survivant attributaire du bien ou titulaire de son usufruit peut demander la reprise à son profit, dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités, du dispositif prévu au présent *j* pour la période restant à courir à la date du décès.
- ⑳ « Lorsque l'option est exercée, les dispositions du *b* ne sont pas applicables mais les droits suivants sont ouverts :
- ㉑ « 1. Les dépenses de reconstruction et d'agrandissement ouvrent droit à une déduction, au titre de l'amortissement, égale à 6 % du montant des dépenses pour les sept premières années et à 4 % de ce montant pour les deux années suivantes. Le propriétaire doit s'engager à louer le logement dans les conditions prévues au troisième alinéa pendant une nouvelle durée de neuf ans. À l'issue de cette période, tant que les conditions de loyer et de ressources du locataire prévues au troisième alinéa restent remplies, le propriétaire peut, par périodes de trois ans et pendant une durée maximale de six ans, bénéficier d'une déduction au titre de l'amortissement égale 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 déductions pratiquées pendant l'ensemble de la période triennale sont remises en cause dans les conditions de droit commun. À l'issue de cette période, et sous réserve que les conditions de loyer et de ressources prévues au *e* soient remplies, le propriétaire peut bénéficier de la déduction forfaitaire majorée prévue aux deuxième et cinquième alinéas du *e*, qu'il y ait ou non changement de titulaire du bail.
- ㉒ « 2. Les dépenses d'amélioration ouvrent droit à une déduction, au titre de l'amortissement, égale à 10 % du montant de la dépense pendant dix ans.
- ㉓ « La période d'amortissement a pour point de départ le premier jour du mois d'achèvement des travaux.

- ②④ « Les dispositions du présent *j* s'appliquent dans les mêmes conditions lorsque l'immeuble est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés autre qu'une société civile de placement immobilier, à la condition que le porteur de parts s'engage à conserver la totalité de ses titres jusqu'à l'expiration de la durée de neuf ans mentionnée au troisième alinéa et au 1.
- ②⑤ « Si un logement dont la société est propriétaire est loué à l'un des associés ou à un membre du foyer fiscal d'un associé, ce dernier ne peut pas bénéficier de la déduction au titre de l'amortissement. En outre, la déduction au titre de l'amortissement n'est pas applicable aux revenus des titres dont le droit de propriété est démembré. Toutefois, lorsque le transfert de la propriété des titres ou le démembrement de ce droit résulte du décès de l'un des époux soumis à imposition commune, le conjoint survivant attributaire des titres ou titulaire de leur usufruit peut demander la reprise à son profit, dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités, du dispositif prévu au présent *j* pour la période restant à courir à la date du décès.
- ②⑥ « Le revenu net foncier de l'année au cours de laquelle l'un des engagements définis au présent *j* n'est pas respecté est majoré du montant des amortissements déduits. Pour son imposition, la fraction du revenu net foncier correspondant à cette majoration est divisée par le nombre d'années civiles pendant lesquelles l'amortissement a été déduit ; le résultat est ajouté au revenu global net de l'année de la rupture de l'engagement et l'impôt correspondant est égal au produit de la cotisation supplémentaire ainsi obtenue par le nombre d'années utilisé pour déterminer le quotient. En cas d'invalidité correspondant au classement dans la deuxième ou la troisième des catégories prévues à l'article L. 341-4 du code de la sécurité sociale, de licenciement ou de décès du contribuable ou de l'un des époux soumis à imposition commune, cette majoration ne s'applique pas.
- ②⑦ « Pour un même logement, les dispositions du présent *j* sont exclusives de l'application des dispositions du deuxième alinéa du 3° du I de l'article 156 et des articles 199 *undecies* ou 199 *undecies* A. Elles ne s'appliquent pas aux monuments classés monuments historiques, inscrits à l'inventaire supplémentaire ou ayant fait l'objet d'un agrément ministériel ou ayant reçu le label délivré par la Fondation du patrimoine, mentionnés au premier alinéa du 3° du I de l'article 156. »

**Article 7 ter (nouveau)**

- ① Le 1° du 5 de l'article 261 du code général des impôts est complété par un g ainsi rédigé :
- ② « g. Les livraisons d'immeubles réalisées par les organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation ou de lots de copropriété faisant l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1 du même code par les organismes sans but lucratif visés au 7 du présent article. »

**Article 7 quater (nouveau)**

- ① Le titre V du livre II du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° L'intitulé du titre est ainsi rédigé : « Bail à construction – Bail à réhabilitation – Bail dans le cadre d'une convention d'usufruit » ;
- ③ 2° Il est ajouté un chapitre III ainsi rédigé :

④ « *CHAPITRE III*

⑤ « ***Bail dans le cadre d'une convention d'usufruit***

- ⑥ « *Art. L. 253-1.* – L'usufruit d'un logement ou d'un ensemble de logements peut être établi par convention au profit d'une personne morale, pour une durée minimale de quinze années, en vue de la location de ce ou ces logements.
- ⑦ « *Art. L. 253-2.* – Les logements dont l'usufruit est détenu par les bailleurs visés à l'article L. 253-1 peuvent être financés par des prêts aidés dans des conditions définies par décret.
- ⑧ « Ils peuvent faire l'objet d'une convention mentionnée à l'article L. 351-2, conclue pour une durée identique à celle de l'usufruit.
- ⑨ « *Art. L. 253-3.* – Le bail doit expressément indiquer, de manière apparente, le statut juridique du logement, préciser le terme ultime du contrat tel que prévu à l'article L. 253-4 et reproduire les termes des articles L. 253-5 à L. 253-7.

- ⑩ « Art. L. 253-4. – Le bail conclu dans le cadre d'un usufruit prend fin de plein droit au plus tard à la date de l'extinction des droits d'usufruit sur le bien loué.
- ⑪ « Les deuxième à quatrième alinéas de l'article 595 du code civil ne s'appliquent pas aux baux soumis aux présentes dispositions.
- ⑫ « Art. L. 253-5. – Six mois avant l'extinction de l'usufruit, le nu-proprétaire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, peut :
- ⑬ « – soit proposer au locataire un nouveau bail prenant effet au terme de l'usufruit, conforme aux dispositions 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 ;
- ⑭ « – soit donner congé pour vendre ou pour occuper le bien selon les modalités prévues à l'article 15 de la loi n° 89-462 précitée, avec effet au terme de l'usufruit. Le congé est dans ce cas valablement donné par le seul nu-proprétaire au locataire.
- ⑮ « La notification reproduit les termes du II de l'article L. 253-6 et de l'article L. 253-7.
- ⑯ « Art. L. 253-6. – I. – Un an avant l'extinction de l'usufruit, le bailleur rappelle au nu-proprétaire et au locataire les dispositions de l'article L. 253-5.
- ⑰ « II. – Trois mois avant l'extinction de l'usufruit, le bailleur propose au locataire qui n'a pas conclu un nouveau bail avec le nu-proprétaire et qui remplit les conditions de ressources fixées par décret la location d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités.
- ⑱ « Le non-respect par l'usufruitier-bailleur de cette obligation est inopposable au nu-proprétaire.
- ⑲ « Art. L. 253-7. – Le locataire qui n'a pas conclu le contrat de location proposé par le nu-proprétaire ni accepté l'offre de relogement faite par l'usufruitier-bailleur est déchu de tout titre d'occupation sur le logement à l'expiration de l'usufruit.
- ⑳ « Art. L. 253-8. – Les dispositions du présent chapitre sont d'ordre public. »

### CHAPITRE III

## Lutter contre l'insalubrité et la vacance

*[Division et intitulé nouveaux]*

### Article 7 quinquies (nouveau)

- ① L'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° Au quatrième alinéa, les mots : « des chartes intercommunales du logement définies à l'article L. 441-1-5 » sont remplacés par les mots : « de l'accord collectif intercommunal défini à l'article L. 441-1-1 » ;
- ③ 2° Le sixième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :
- ④ « Ce diagnostic inclut un repérage des situations d'habitat indigne et des copropriétés dégradées. »

### Article 7 sexies (nouveau)

- ① Le chapitre V du titre IV du livre I<sup>er</sup> du code de commerce est ainsi modifié :
- ② 1° Le troisième alinéa de l'article L. 145-4 est ainsi rédigé :
- ③ « Le bailleur a la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 afin de construire, de reconstruire, de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière. » ;
- ④ 2° Après l'article L. 145-23, il est inséré un article L. 145-23-1 ainsi rédigé :
- ⑤ « *Art. L. 145-23-1.* – Le bailleur peut, à l'expiration d'une période triennale, dans les formes prévues par l'article L. 145-9 et au moins six mois à l'avance, reprendre les locaux d'habitation loués accessoirement aux locaux commerciaux s'ils ne sont pas occupés à cet usage. La reprise ne peut être exercée que si, après un délai de six mois suivant le congé délivré à cet effet, les locaux ne sont pas utilisés à usage d'habitation.

- ⑥ « Toutefois, la reprise dans les conditions indiquées au premier alinéa ne peut être exercée sur des locaux affectés à usage d'hôtel ou de location en meublé, ni sur des locaux à usage hospitalier ou d'enseignement.
- ⑦ « De même, la reprise ne peut être exercée lorsque le locataire établit que la privation de jouissance des locaux d'habitation apporte un trouble grave à l'exploitation du fonds ou lorsque les locaux commerciaux et les locaux d'habitation forment un tout indivisible.
- ⑧ « Dans le cas de reprise partielle prévu au présent article, le loyer du bail est diminué pour tenir compte des surfaces retranchées sans que cette reprise puisse en elle-même constituer une modification notable des éléments de la valeur locative mentionnée à l'article L. 145-33. »

#### **Article 7 septies (nouveau)**

- ① Le 1° du I de l'article 31 du code général des impôts est complété par un *i* ainsi rédigé :
- ② « *i*. Une déduction fixée à 30 % des revenus bruts des logements qui ont donné lieu, au titre de l'année qui précède celle de la conclusion du bail, au versement de la taxe prévue à l'article 232. Cette déduction s'applique aux revenus perçus jusqu'au 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de la conclusion de ce bail, conclu entre le 1<sup>er</sup> janvier 2006 et le 31 décembre 2007. »

### CHAPITRE IV

#### **Dispositions relatives aux bailleurs sociaux**

*[Division et intitulé nouveaux]*

#### **Article 8**

- ① Dans les conditions prévues par l'article 38 de la Constitution, le Gouvernement est autorisé à prendre par ordonnance toutes mesures pour substituer aux offices publics d'habitations à loyer modéré et aux offices publics d'aménagement et de construction une nouvelle catégorie d'établissements publics d'habitations à loyer modéré dénommés « offices publics

de l'habitat » et rattachés à une collectivité territoriale ou à un groupement de collectivités territoriales.

- ② À cette fin, le Gouvernement est autorisé à :
- ③ a) Modifier le chapitre I<sup>er</sup> du titre II du livre IV du code de la construction et de l'habitation pour définir les missions de ces établissements publics locaux à caractère industriel et commercial, la composition de leurs organes dirigeants et la nature de leurs ressources ;
- ④ b) Définir le régime comptable et financier et les contrôles auxquels les offices publics de l'habitat sont soumis par dérogation aux dispositions du code général des collectivités territoriales applicables aux autres établissements publics ;
- ⑤ c) Prendre les dispositions particulières permettant aux fonctionnaires territoriaux en poste dans les offices publics d'habitations à loyer modéré et dans les offices publics d'aménagement et de construction ou y étant placés au jour de la publication de l'ordonnance dans l'une des positions énumérées à l'article 55 de la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique territoriale d'opter pour le régime de droit privé auquel sont soumis les salariés employés par l'établissement ou pour le maintien du régime auquel ils sont soumis dans leur cadre d'emplois et, le cas échéant, à titre transitoire, d'être placés en position de détachement au sein de leur établissement sur un emploi de droit privé ;
- ⑥ d) Définir les conditions dans lesquelles les dispositions des titres III et IV du livre II et des titres I<sup>er</sup>, II et III du livre IV du code du travail sont applicables aux fonctionnaires territoriaux et aux agents non titulaires des offices publics de l'habitat, par dérogation aux dispositions de la loi n° 83-634 du 13 juillet 1983 portant droits et obligations des fonctionnaires et de la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 précitée ;
- ⑦ e) Déterminer les conditions et modalités de la transformation en offices publics de l'habitat des offices publics d'habitations à loyer modéré et des offices publics d'aménagement et de construction de sorte que cette transformation soit réalisée au plus tard trois ans après la publication de l'ordonnance ;

- ⑧ f) Abroger les dispositions du code de la construction et de l'habitation et du code des juridictions financières périmées ou rendues sans objet à la suite de la création des offices publics de l'habitat ;
- ⑨ g) Prendre les dispositions permettant aux agents de l'ancien office public d'habitations à loyer modéré interdépartemental de la région parisienne et mentionnés au III de l'article 120 de la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 précitée, en fonctions au jour de la publication de l'ordonnance dans les offices publics d'habitations à loyer modéré et dans les offices publics d'aménagement et de construction, d'être intégrés dans les cadres d'emplois de la fonction publique territoriale.
- ⑩ Cette ordonnance devra être prise dans un délai de neuf mois suivant la publication de la présente loi. Un projet de loi de ratification devra être déposé devant le Parlement dans un délai de six mois à compter de la publication de l'ordonnance.

#### **Article 8 bis (nouveau)**

- ① Après l'article L. 353-20 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 353-21 ainsi rédigé :
- ② « Art. L. 353-21. – Nonobstant toute disposition contraire, les sociétés d'économie mixte peuvent louer en meublé les logements conventionnés pour étudiants qu'elles gèrent directement.
- ③ « Peuvent être exigés en sus le montant des prestations, taxes et fournitures individuelles et tous impôts et taxes perçus à l'occasion des locations en meublé. »

#### **Article 8 ter (nouveau)**

- ① Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° Avant le dernier alinéa de l'article L. 421-1, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ③ « – construire, acquérir, réaliser des travaux et gérer des immeubles à usage d'habitation au profit des fonctionnaires de gendarmerie, de police ou des personnels pénitentiaires. » ;

- ④ 2° Avant le dernier alinéa de l'article L. 422-2, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑤ « – construire, acquérir, réaliser des travaux et gérer des immeubles à usage d'habitation au profit des fonctionnaires de gendarmerie, de police ou des personnels pénitentiaires. » ;
- ⑥ 3° Avant le dernier alinéa de l'article L. 423-3, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑦ « – construire, acquérir, réaliser des travaux et gérer des immeubles à usage d'habitation au profit des fonctionnaires de gendarmerie, de police ou des personnels pénitentiaires. »

#### **Article 8 quater (nouveau)**

- ① Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° Au premier alinéa de l'article L. 423-10, après les mots : « administrateurs d'organismes d'habitations à loyer modéré », sont insérés les mots : « autres que les personnes morales » ;
- ③ 2° Au premier alinéa de l'article L. 423-11, après les mots : « administrateurs d'organismes d'habitations à loyer modéré », sont insérés les mots : « autres que les personnes morales ».

#### **Article 8 quinquies (nouveau)**

- ① Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° Après le dixième alinéa de l'article L. 422-2, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ③ « – d'être syndic de copropriétés d'immeubles bâtis, construits ou acquis soit par elle, soit par un autre organisme d'habitations à loyer modéré, une collectivité locale, 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. » ;
- ④ 2° Après le seizième alinéa de l'article L. 422-3, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

- ⑤ « Elles peuvent aussi être syndic de copropriétés d'immeubles bâtis, construits ou acquis soit par elles, soit par un autre organisme d'habitations à loyer modéré, une collectivité locale, 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. »

## CHAPITRE V

### **Renforcer la mixité de l'habitat**

*[Division et intitulé nouveaux]*

#### **Article 8 sexies (nouveau)**

- ① La loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement est ainsi modifiée :
- ② I. – Au troisième alinéa de l'article 3, les mots : « section de la conférence régionale du logement social prévue à l'article L. 441-1-6 » sont remplacés par les mots : « commission du comité régional de l'habitat prévu à l'article L. 364-1 ».
- ③ II. – L'article 4 est ainsi modifié :
- ④ 1° La première phrase du premier alinéa est ainsi modifiée :
- ⑤ a) Après le mot : « évaluation », est inséré le mot : « territorialisée » ;
- ⑥ b) Sont ajoutés les mots : « qui tient compte du périmètre des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat » ;
- ⑦ 2° Les deuxième et quatrième phrases du troisième alinéa sont supprimées ;
- ⑧ 3° Le quatrième alinéa est remplacé par neuf alinéas ainsi rédigés :
- ⑨ « Il fixe, par secteur géographique, en tenant compte des programmes locaux de l'habitat et des bassins d'habitat, les objectifs à atteindre pour assurer aux personnes et familles visées par le plan la mise à disposition durable d'un logement et

garantir la mixité sociale des villes et des quartiers. À cette fin, il définit les mesures adaptées concernant :

- ⑩ « a) Le suivi des demandes de logement des personnes et familles visées par le plan ;
- ⑪ « b) La création ou la mobilisation d'une offre supplémentaire de logements conventionnés ;
- ⑫ « c) Les principes propres à améliorer la coordination des attributions prioritaires de logements ;
- ⑬ « d) La prévention des expulsions locatives, ainsi que les actions d'accompagnement social correspondantes ;
- ⑭ « e) L'insertion par le logement des personnes placées dans des hébergements temporaires ou des logements de transition ;
- ⑮ « f) La contribution des fonds de solidarité pour le logement à la réalisation des objectifs du plan ;
- ⑯ « g) Le repérage des logements indignes et des locaux impropres à l'habitation, et les actions de résorption correspondantes, ainsi que des logements considérés comme non décents à la suite d'un contrôle des organismes payeurs des aides personnelles au logement.
- ⑰ « Aux fins de traitement de l'habitat indigne, le comité responsable du plan met en place un observatoire nominatif des logements et locaux visés au g. La nature des informations recueillies et les modalités de fonctionnement de cet observatoire sont fixées par décret en Conseil d'État pris après avis de la Commission nationale de l'informatique et des libertés. » ;
- ⑱ 4° Le cinquième alinéa est ainsi rédigé :  
« Il prend en compte les besoins en logement des personnes et familles hébergées dans des établissements ou services relevant du schéma d'organisation sociale et médico-sociale prévu à l'article L. 312-4 du code de l'action sociale et des familles, et notamment dans ceux mentionnés au 8° du I de l'article L. 312-1 du même code. » ;
- ⑳ 5° Dans la première phrase du sixième alinéa, après les mots : « après avis du comité régional de l'habitat », sont insérés les mots : « et, dans les départements d'outre-mer, des conseils départementaux de l'habitat prévus à l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation » ;

- ⑳ 6° Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :
- ㉑ « Le comité responsable du plan dispose de tous les éléments d'information relatifs aux demandes consignées dans le système d'enregistrement départemental prévu à l'article L. 441-2-1 du code de la construction et de l'habitation. Il émet un avis sur les accords prévus aux articles L. 441-1-1 et L. 441-1-2 du même code. »

#### **Article 8 septies (nouveau)**

- ① L'article L. 302-9 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° La dernière phrase est complétée par les mots : « et est rendu public par le préfet » ;
- ③ 2° Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :
- ④ « 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 construction de logements locatifs sociaux. »

#### **Article 8 octies (nouveau)**

- ① Après l'article L. 3221-12 du code général des collectivités territoriales, il est inséré un article L. 3221-12-1 ainsi rédigé :
- ② « *Art. L. 3221-12-1.* – Le président du conseil général peut, par délégation du conseil général, être chargé de prendre toute décision relative au fonds de solidarité pour le logement, notamment en matière d'aides, de prêts, de remises de dettes et d'abandons de créances. Il rend compte à la plus proche réunion utile du conseil général de l'exercice de cette compétence. »

#### **Article 8 nonies (nouveau)**

À la fin du deuxième alinéa de l'article L. 3121-22 du code général des collectivités territoriales, les mots : « et L. 3221-12 » sont remplacés par les mots : «, L. 3221-12 et L. 3221-12-1 ».

#### **Article 8 decies (nouveau)**

- ① Le chapitre II du titre préliminaire du livre III du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

- ② 1° Son intitulé est ainsi rédigé : « Politique locale de l’habitat » ;
- ③ 2° L’intitulé de la section 1 est ainsi rédigé : « Programme local de l’habitat » ;
- ④ 3° Après la section 2, il est ajouté une section 3 ainsi rédigée :
- ⑤ *« Section 3*
- ⑥ *« Plan départemental de l’habitat*
- ⑦ *« Art. L. 302-10. – Un plan départemental de l’habitat est élaboré dans chaque département afin de déterminer les orientations des politiques locales de l’habitat.*
- ⑧ *« Le plan est élaboré pour une durée de cinq ans par l’État, le département et les établissements publics de coopération intercommunale dotés d’un programme local de l’habitat ou ayant délibéré pour engager la procédure d’élaboration d’un tel programme. À cet effet, un comité de pilotage est institué sous la présidence conjointe du représentant de l’État dans le département et du président du conseil général.*
- ⑨ *« Art. L. 302-11. – Les orientations du plan départemental de l’habitat visent à répondre aux besoins actuels et futurs en logements des habitants, compte tenu des évolutions démographiques et économiques. Elles prennent en compte les besoins résultant des sorties d’hébergement des établissements figurant au schéma départemental défini à l’article L. 312-4 du code de l’action sociale et des familles et ceux définis par le plan départemental d’action pour le logement des personnes défavorisées.*
- ⑩ *« Le plan départemental de l’habitat assure la cohérence des politiques d’habitat menées dans les territoires couverts par un programme local de l’habitat et dans l’ensemble du département. Ses orientations sont conformes à celles qui résultent des schémas de cohérence territoriaux et des programmes locaux de l’habitat.*
- ⑪ *« Le plan comporte un diagnostic sur le fonctionnement des marchés du logement et définit les conditions de mise en place d’un dispositif d’observation de l’habitat sur le département.*
- ⑫ *« Art. L. 302-12. – Les concertations en vue de l’élaboration du plan départemental de l’habitat sont menées par une section départementale du comité régional de l’habitat visé à l’article*

L. 364-1. Cette section est présidée conjointement par le représentant de l'État dans le département et par le président du conseil général. »

### Article 9

- ① La section 1 du chapitre I<sup>er</sup> du titre IV du livre IV du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifiée :
- ② 1° Au troisième alinéa de l'article L. 441, les mots : «, notamment dans le cadre de conférences et de chartes inter-communales » sont supprimés ;
- ③ 1° *bis (nouveau)* L'article L. 441-1 est ainsi modifié :
- ④ a) La quatrième et la cinquième phrase du premier alinéa sont supprimées ;
- ⑤ b) Après le premier alinéa, sont insérés six alinéas ainsi rédigés :
- ⑥ « Ce décret fixe des critères généraux de priorité pour l'attribution des logements, notamment au profit :
- ⑦ « a) De personnes en situation de handicap ou de familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;
- ⑧ « 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 ;
- ⑨ « c) De personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;
- ⑩ « d) De personnes mal logées reprenant une activité après une période de chômage de longue durée.
- ⑪ « 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 ;
- ⑫ 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 aussi » ;
- ⑬ d) Avant le dernier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

- ⑭ « La délégation visée au onzième alinéa peut être effectuée, dans les conditions prévues aux douzième et treizième alinéas, directement au bénéfice des établissements publics de coopération intercommunale qui ont signé un accord collectif intercommunal en application de l'article L. 441-1-1. La convention de délégation prévoit les modalités d'association des communes membres à l'utilisation des droits de réservation sur leur territoire. » ;
- 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 ces établissements de conclure pour trois ans un accord collectif intercommunal. Cet accord 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. Il doit respecter la mixité sociale des villes et des quartiers. Il tient compte des capacités d'accueil et des conditions d'occupation des immeubles constituant le patrimoine des différents organismes, par secteur géographique. Il prévoit les moyens d'accompagnement et les dispositions nécessaires à la mise en œuvre et au suivi de ses objectifs. Il 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 sa transmission, il est réputé favorable.
- ⑰ « Cet accord 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 représentants des bailleurs sociaux présents sur le territoire de l'établissement public, 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 œuvrant 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'une attribution d'un logement dans le parc social situé sur le territoire de l'établissement public. La commission se dote d'un règlement intérieur qui précise les modalités de son fonctionnement.

- ⑮ « 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.
- ⑲ « 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 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 ses droits à réservation 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 l'organisme au regard de la nécessaire diversité de la composition sociale de chaque quartier et de chaque commune. Ces dispositions s'appliquent jusqu'à la signature de l'accord intercommunal.
- ⑳ « En cas de manquement de l'organisme aux engagements qu'il a pris dans le cadre de l'accord intercommunal, le président de l'établissement public de coopération intercommunale peut procéder à un nombre d'attributions 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 au deuxième alinéa.
- ㉑ « 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. » ;

- ② 3° L'article L. 441-1-2 est ainsi rédigé :
- ③ « *Art. L. 441-1-2.* – Dans chaque département, le représentant de l'État dans le département conclut, tous les trois ans, après avis du comité responsable du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées, un accord collectif avec les organismes disposant d'un patrimoine locatif social dans le département. Cet accord 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 à l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 précitée dont les besoins ont été identifiés dans le plan départemental. Il doit respecter la mixité sociale des villes et des quartiers et tient compte des capacités d'accueil et des conditions d'occupation des immeubles constituant le patrimoine des différents organismes, par secteur géographique. Il prévoit les moyens d'accompagnement et les dispositions nécessaires à la mise en œuvre et au suivi des objectifs ainsi définis. » ;
- ④ 4° L'article L. 441-1-4 est ainsi rédigé :
- ⑤ « *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. » ;
- ⑥ 5° Les articles L. 441-1-5 et L. 441-1-6 sont abrogés ;
- ⑦ 6° L'article L. 441-2-1 est ainsi modifié :
- ⑧ a) Le premier alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :
- ⑨ « Sont également communiqués au demandeur le délai mentionné à l'article L. 441-1-4 au-delà duquel il peut saisir la

commission de médiation prévue à l'article L. 441-2-3, ainsi que les modalités de cette saisine. » ;

- ③⑩ 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 » ;
- ③⑪ 7° L'article L. 441-2-3 est ainsi rédigé :
- ③⑫ « *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 l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées, œuvrant dans le département.
- ③⑬ « 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 bailleur 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.
- ③⑭ « 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 désigner le demandeur à un organisme 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.
- ③⑮ « 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.

- ③⑥ « 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.
- ③⑦ « Si l'organisme fait obstacle à ces attributions, il est fait application des dispositions de l'article L. 441-1-3.
- ③⑧ « Un décret en Conseil d'État fixe les conditions d'application du présent article. » ;
- ③⑨ 8° L'article L. 441-2-5 est ainsi rédigé :
- ④⑩ « *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. » ;
- ④⑪ 9° (*nouveau*) Au 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 ;
- ④⑫ 10° (*nouveau*) 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 La section 2 du chapitre I<sup>er</sup> 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 aliéna sont supprimés ;

- ⑤ 2° Le second alinéa de l'article L. 441-4 est supprimé et les articles L. 441-5, L. 441-6 et L. 441-7 sont abrogés ;
- ⑥ 3° L'article L. 441-8 est ainsi rédigé :
- ⑦ « *Art. L. 441-8.* – Le supplément de loyer de solidarité appliqué par l'organisme d'habitations à loyer modéré est calculé par lui en fonction :
- ⑧ « – des valeurs du coefficient de dépassement du plafond de ressources déterminées par décret en Conseil d'État ;
- ⑨ « – 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. » ;
- ⑩ 4° L'article L. 441-12 est ainsi rédigé :
- ⑪ « *Art. L. 441-12.* – Le programme local de l'habitat, après concertation avec les organismes bailleurs et l'accord du préfet, fixe les orientations relatives à la mise en œuvre des suppléments de loyer de solidarité et détermine les zones géographiques ou les quartiers où ces suppléments de loyer de solidarité ne s'appliquent pas.
- ⑫ « En outre, lorsqu'une convention globale de patrimoine a été signée en application de l'article L. 445-1 entre l'État, un organisme bailleur et, le cas échéant, un établissement public de coopération intercommunale ou un département, et que le cahier des charges de gestion sociale qu'elle comporte prévoit des modalités spécifiques d'application ou de calcul des suppléments de loyer de solidarité, celles-ci s'appliquent, dans le respect du programme local de l'habitat, pendant la durée de ladite convention. » ;
- ⑬ 5° Le premier alinéa de l'article L. 441-14 est ainsi rédigé :
- ⑭ « Par dérogation aux articles L. 441-3, L. 441-13, L. 472-1-2 et L. 481-3, 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. » ;

- ⑮ 6° (*nouveau*) 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.

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

- ① Le premier alinéa de l'article L. 641-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :
- ② « Sur proposition du service municipal du logement et après avis du maire, le représentant de l'État dans le département peut procéder, par voie de réquisition, pour une durée maximum d'un an renouvelable, à la prise de possession partielle ou totale des locaux à usage d'habitation vacants, inoccupés ou insuffisamment occupés, en vue de les attribuer aux personnes mentionnées à l'article L. 641-2. »

### CHAPITRE VI

#### **Dispositions en faveur des plus défavorisés**

*[Division et intitulé nouveaux]*

#### **Article 11 A (*nouveau*)**

- ① Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° À la fin de l'article L. 633-1, les mots : « espaces collectifs » sont remplacés par les mots : « locaux communs affectés à la vie collective » ;
- ③ 2° L'article L. 633-4 est ainsi modifié :
- ④ a) Le deuxième alinéa est ainsi rédigé :
- ⑤ « Il est composé de représentants du gestionnaire et, s'il est distinct du gestionnaire, du propriétaire, et, en nombre au moins égal, de représentants des personnes logées. » ;
- ⑥ b) Le troisième alinéa est supprimé ;
- ⑦ c) Dans le cinquième alinéa, les mots : « espaces collectifs » sont remplacés par les mots : « espaces communs » ;
- ⑧ d) À la fin du sixième alinéa, les mots : « la parution de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée » sont

remplacés par les mots : « la publication de la loi n°  
du portant engagement national pour le logement » ;

- ⑨ e) Le dernier alinéa est supprimé ;
- ⑩ 3° Après l'article L. 633-4, il est inséré un article L. 633-4-1 ainsi rédigé :
  - ⑪ « *Art. L. 633-4-1.* – Un décret en Conseil d'État fixe les conditions d'application des articles L. 633-1 à L. 633-4, la durée du préavis en cas de résiliation du contrat et les conditions dans lesquelles une personne logée, dans les termes prévus au premier alinéa de l'article L. 633-2, peut héberger des tiers, ainsi que le nombre minimal de résidents à partir duquel est créé un conseil de concertation et le nombre minimal de résidents à partir duquel les représentants des résidents sont élus. » ;
  - ⑫ 4° L'article L. 633-5 est ainsi rédigé :
    - ⑬ « *Art. L. 633-5.* – Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas :
      - ⑭ « – aux logements meublés soumis au chapitre II du titre III du livre VI du présent code ;
      - ⑮ « – aux résidences avec services sous le statut de la copropriété régies par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;
      - ⑯ « – aux résidences avec services dont les personnes logées sont titulaires d'un bail d'habitation ;
      - ⑰ « – aux établissements inscrits au registre du commerce et des sociétés, à l'exception de ceux appartenant ou gérés par une société d'économie mixte.
    - ⑱ « Les dispositions des articles L. 633-4 et L. 633-4-1 ne s'appliquent pas aux établissements sociaux et médico-sociaux au sens de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles. »

## 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<sup>er</sup> novembre de chaque année au 15 mars de l'année suivante, les fournisseurs d'électricité, 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 gaz et 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 est en situation de retard de paiement, le fournisseur d'électricité, de gaz ou le distributeur d'eau l'avise par courrier qu'à défaut de règlement dans un délai défini par décret la fourniture pourra être réduite ou suspendue. 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 ou le maire de la commune de son lieu de résidence au moins cinq jours ouvrables avant l'interruption complète des prestations. »

### **Article 12 (nouveau)**

Dans la deuxième phrase du second alinéa de l'article L. 331-2 du code de la consommation, après les mots : « le montant des dépenses de logement, », sont insérés les mots : « d'électricité, de gaz, de chauffage, d'eau, ».

*TITRE III*  
**DISPOSITIONS DIVERSES RELATIVES AU LOGEMENT ET A  
LA COHESION SOCIALE**

*[Division et intitulé nouveaux]*

CHAPITRE I<sup>ER</sup>

**Dispositions relatives à la construction**

*[Division et intitulé nouveaux]*

**Article 13 (nouveau)**

- ① I. – L'ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 relative au logement et à la construction est ratifiée sous réserve des modifications suivantes :
- ② 1° Le III de l'article 19 est ainsi rédigé :
- ③ « III. – La deuxième phrase du premier alinéa de l'article L. 1334-7 du même code est supprimée. » ;
- ④ 2° Au II de l'article 29, après les mots : « sont attachés », sont insérés les mots : «, à compter de cette entrée en vigueur, ».
- ⑤ II. – Le code de la sécurité sociale est ainsi modifié :
- ⑥ 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 » ;
- ⑦ 2° L'article L. 834-1 est ainsi rédigé :
- ⑧ « *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.
- ⑨ « Pour concourir à ce financement, les employeurs sont assujettis à :
- ⑩ « 1° Une cotisation assise sur les salaires plafonnés et recouvrée selon les règles applicables en matière de sécurité sociale ;

- ⑪ « 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.
- ⑫ « 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°. Les dispositions du cinquième alinéa de l'article L. 620-10 du code du travail s'appliquent au calcul de l'effectif mentionné au présent article. » ;
- ⑬ 3° L'article L. 835-2 est ainsi modifié :
- ⑭ a) Au troisième alinéa (1°), les mots : « du gestion » sont remplacés par les mots : « de gestion » ;
- ⑮ 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 ».
- ⑯ III. – Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ⑰ 1° À l'article L. 321-10, le mot : « leurs » est remplacé par le mot : « ses » ;
- ⑱ 2° Au premier alinéa de l'article L. 133-5, après les mots : « conseils municipaux », est inséré le mot : « intéressés » ;
- ⑲ 3° À l'article L. 134-6, les mots : « gaz naturel » sont remplacés par le mot : « gaz » ;
- ⑳ 4° Le chapitre IV du titre III du livre I<sup>er</sup> est complété par une section 3 ainsi rédigée :
- ㉑
- « Section 3
- ㉒
- « Sécurité des installations intérieures d'électricité**
- ㉓ « 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. » ;

- ②4 5° Il est créé au chapitre unique du titre VII du livre II 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 ;
- ②5 6° À l'article L. 271-3, les mots : « du présent chapitre » sont remplacés par les mots : « de la présente section » ;
- ②6 7° L'article L. 271-4 est ainsi modifié :
- ②7 a) Le I est ainsi modifié :
- ②8 – au sixième alinéa (4°), les mots : « gaz naturel » sont remplacés par le mot : « gaz » ;
- ②9 – après le huitième alinéa (6°), il est inséré un 7° ainsi rédigé :
- ③0 « 7° L'état de l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article L. 134-7 » ;
- ③1 – au neuvième alinéa, les mots : « 1° et 4° » sont remplacés par les mots : « 1°, 4° et 7° » ;
- ③2 – au dixième alinéa, les mots : « 3° et 4° » sont remplacés par les mots : « 3°, 4° et 7° » ;
- ③3 b) Au premier alinéa du II, les mots : « 1°, 2°, 3° et 4° » sont remplacés par les mots : « 1°, 2°, 3°, 4° et 7° » ;
- ③4 8° Au premier alinéa de l'article L. 271-5, les mots : « aux 1° à 4° et au 6° » sont remplacés par les mots : « aux 1° à 4°, au 6° et au 7° » ;
- ③5 9° Au premier alinéa de l'article L. 271-6, les mots : « aux 1° à 4° et au 6° » sont remplacés par les mots : « aux 1° à 4°, au 6° et au 7° » ;
- ③6 10° L'article L. 631-7 est ainsi modifié :
- ③7 a) La dernière phrase du troisième alinéa est ainsi rédigée :
- ③8 « Les locaux construits ou qui ont fait l'objet de travaux ayant eu pour conséquence d'en changer la destination postérieurement au 1<sup>er</sup> janvier 1970 sont réputés avoir l'usage pour lequel la construction ou les travaux ont été autorisés. » ;

- ③⑨ b) Au quatrième alinéa, les mots : « la date de référence » sont remplacés par les mots : « le 1<sup>er</sup> janvier 1970 » ;
- ④⑩ c) Le dernier alinéa est supprimé ;
- ④⑪ 11° Le premier alinéa de l'article L. 651-2 est ainsi rédigé :
- ④⑫ « Toute personne qui enfreint les dispositions de l'article L. 631-7 ou qui ne se conforme pas aux conditions ou obligations imposées en application de cet article est condamnée à une amende de 25 000 €. Le juge ordonne le retour à l'habitation des locaux transformés sans autorisation et, à l'expiration du délai accordé, prononce une astreinte pouvant aller jusqu'à 1 000 € par jour et par mètre carré utile des locaux irrégulièrement transformés. » ;
- ④⑬ 12° Aux premier et second alinéas de l'article L. 651-3, les sommes : « 6 000 euros » et « 12 000 euros » sont remplacées respectivement par les mots : « 8 000 à 80 000 euros » et « 120 000 à 160 000 euros ».
- ④⑭ IV. – À l'article L. 1334-6 du code de la santé publique, les mots : « de l'immeuble » sont remplacés par les mots : « d'un immeuble ».
- ④⑮ 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.
- ④⑯ 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'État » sont remplacés par les mots : « une convention avec cette agence ».

#### **Article 14 (nouveau)**

- ① Le titre VI du livre II du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° Son intitulé est ainsi rédigé : « Ventes d'immeubles à construire ou à rénover » ;
- ③ 2° Le chapitre unique devient le chapitre I<sup>er</sup> intitulé « Ventes d'immeubles à construire » ;
- ④ 3° Il est ajouté un chapitre II ainsi rédigé :

⑤

« CHAPITRE II

⑥

« *Ventes d'immeubles à rénover*

⑦

« *Art. L. 262-1.* – La vente d'immeuble à rénover est celle par laquelle 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 le contrat, réalise, a fait réaliser ou procure des travaux et exige le versement de sommes d'argent ou le dépôt de fonds avant l'achèvement des travaux.

⑧

« Les travaux d'agrandissement ou de restructuration complète de l'immeuble, assimilables à une reconstruction, sont exclus de ce contrat et relèvent des seules dispositions des articles L. 261-1 et suivants.

⑨

« 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.

⑩

« *Art. L. 262-2.* – Le vendeur d'un immeuble à rénover demeure maître d'ouvrage jusqu'à la réception des travaux.

⑪

« 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.

⑫

« 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.

⑬

« *Art. L. 262-3.* – Le vendeur convoque le syndic représentant le syndicat des copropriétaires et tous les acquéreurs en vue de constater, par écrit, l'achèvement des travaux. Cet acte vaut livraison des travaux. La livraison des travaux constitue le point de départ des délais mentionnés au second alinéa.

⑭

« Le syndic ou l'acquéreur doit dénoncer au vendeur les vices ou les défauts de conformité apparents affectant les travaux mentionnés au premier alinéa de l'article L. 262-1 dans un délai d'un mois après leur livraison. L'action en réparation des vices ou des défauts de conformité ainsi dénoncés doit être intentée par le syndic ou l'acquéreur dans le délai d'un an après la livraison.

- ⑮ « *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.
- ⑯ « Ce contrat précise :
- ⑰ « *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 ;
- ⑱ « *b)* La description des travaux à réaliser sur les parties communes et sur les parties privatives ;
- ⑲ « *c)* Le prix ;
- ⑳ « *d)* Le délai de réalisation des travaux ;
- ㉑ « *e)* La justification de la garantie d'achèvement des travaux fournie par le vendeur ;
- ㉒ « *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.
- ㉓ « Le contrat doit en outre comporter en annexes, ou par référence à des documents déposés chez un notaire, les indications utiles relatives à la consistance et aux caractéristiques techniques des travaux.
- ㉔ « 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.
- ㉕ « En cas d'inobservation de ces dispositions, la nullité du contrat ne peut être invoquée que par l'acquéreur et avant l'achèvement des travaux.
- ㉖ « *Art. L. 262-5.* – La cession par l'acquéreur des droits qu'il tient d'une vente d'immeubles à rénover substitue de plein droit le cessionnaire dans les obligations de l'acquéreur envers le vendeur.
- ㉗ « Si la vente a été assortie d'un mandat, celui-ci se poursuit entre le vendeur et le cessionnaire.

- ⑳ « Ces dispositions s'appliquent à toute mutation entre vifs, volontaire ou forcée, ou à cause de mort.
- ㉑ « *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.
- ㉒ « *Art. L. 262-7.* – L'acquéreur doit payer la totalité du prix du bien lors de la signature du contrat de vente. Un montant représentant 20 % du prix est consigné sur un compte spécial ouvert auprès d'un établissement de crédit. Ces fonds sont déposés en garantie des travaux à réaliser. Ils sont indisponibles, incessibles et insaisissables jusqu'à la livraison des travaux.
- ㉓ « *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 d'exécution des travaux, à son prix ainsi que l'engagement du vendeur de produire, lors de la signature de l'acte authentique de vente, la garantie d'achèvement des travaux et la justification des assurances, prévues au *e* et au *f* de l'article L. 262-4.
- ㉔ « *Art. L. 262-9.* – Les dispositions du présent chapitre sont d'ordre public.
- ㉕ « *Art. L. 262-10.* – Un décret en Conseil d'État fixe les modalités d'application du présent chapitre. »

### **Article 15 (nouveau)**

- ① Après l'article L. 472-1-6 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 472-1-7 ainsi rédigé :
- ② « *Art. L. 472-1-7.* – Afin de favoriser le développement d'une offre locative sociale de logements 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 programmes de 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° et au 2° du 6 du même article sont remplies et qu'un agrément est accordé au titre de la catégorie des autres prêts locatifs sociaux définis à la section 3 du chapitre II du titre VII du livre III du présent code.

- ③ « Dans ce cas, les logements doivent être occupés à titre de résidence principale par des personnes physiques. Un décret fixe les plafonds à ne pas dépasser de loyer et de ressources des locataires, qui doivent être inférieurs à ceux applicables à la catégorie des prêts cités au premier alinéa. Les logements peuvent être gérés pour la durée prévue au 6 de l'article 199 *undecies* A précité. Cette durée peut être portée à celle du prêt mentionné au premier alinéa si l'équilibre de l'opération le justifie.
- ④ « Une évaluation du dispositif est faite dans les deux ans à compter de l'entrée en vigueur du décret d'application prévu au présent article. »

### **Article 16 (nouveau)**

À la fin de la dernière phrase du deuxième alinéa du I de l'article 1384 A du code général des impôts, les mots : « ainsi que des prêts consentis au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction » sont remplacés par les mots : « ainsi que des subventions ou prêts consentis au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction ».

## CHAPITRE II

### **Dispositions relatives aux rapports entre les bailleurs et les locataires**

*[Division et intitulé nouveaux]*

### **Article 17 (nouveau)**

A la fin de la première phrase du IV de l'article 35 de la loi n° 2005-841 du 26 juillet 2005 relative au développement des services à la personne et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale, la date : « 1<sup>er</sup> juillet 2006 » est remplacée par la date : « 1<sup>er</sup> mars 2006 ».

### **Article 18 (nouveau)**

- ① La loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement est ainsi modifiée :
- ② 1° L'article 5 est ainsi modifié :
- ③ a) Au I, les mots : « du locataire ou » sont supprimés, et après les mots : « au conjoint », sont insérés les mots : « ou au partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité » ;
- ④ b) Après le I, sont insérés un II et un III ainsi rédigés :
- ⑤ « II. – Nonobstant les dispositions de l'article 1742 du code civil, même en l'absence de délivrance d'un congé au locataire, le contrat de location est résilié de plein droit par le décès du locataire. Le contrat de bail est également résilié de plein droit en cas d'abandon de domicile par le locataire, même en l'absence de délivrance d'un congé.
- ⑥ « Toutefois, le bénéfice du maintien dans les lieux appartient aux personnes visées au I du présent article.
- ⑦ « III. – En cas de demandes multiples, le juge se prononce en fonction des intérêts en présence. » ;
- ⑧ c) Le II devient le IV ;
- ⑨ 2° L'article 9 *bis* est abrogé.

### CHAPITRE III

#### **Autres dispositions**

*[Division et intitulé nouveaux]*

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

- ① I. – Dans la première phrase de l'article 49 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, les mots : « cinq ans » sont remplacés par les mots : « huit ans ».

- ② II. – Dans le second alinéa du III de l'article 75 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, la date : « 1<sup>er</sup> janvier 2006. » est remplacée par la date et une phrase ainsi rédigées : « 1<sup>er</sup> janvier 2007. Les comptes du syndicat sont tenus conformément aux règles prévues par le décret mentionné à l'article 14-3 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée à partir du premier exercice comptable commençant à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2007. »

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

- 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 2° Les deux derniers alinéas sont ainsi rédigés :
- ④ « 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.
- ⑤ « Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est dressé en la forme authentique et n'est pas précédé d'un avant-contrat, 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 au premier alinéa. En aucun cas, l'acte authentique ne peut être signé pendant ce délai de sept jours. »

#### **Article 21 (nouveau)**

- ① L'article 4 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce est complété par deux alinéas ainsi rédigés :
- ② « Les dispositions du chapitre IV du titre III du livre I<sup>er</sup> du code de commerce sont applicables à ces personnes lorsqu'elles ne sont pas salariées.
- ③ « Celles d'entre elles qui exercent déjà leur activité à titre non salarié à la date d'entrée en vigueur du deuxième alinéa

doivent s'immatriculer en qualité d'agents commerciaux dans les neuf mois à compter de cette date. »

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

- ① I. – Le II de l'article 9 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 précitée est complété par un 21° ainsi rédigé :
- ② « 21° L'une des infractions prévues à la section 1 du chapitre V du titre II du livre II du code pénal relative aux discriminations. »
- ③ II. – Les personnes exerçant une profession ou une activité mentionnée aux articles 1<sup>er</sup> et 4 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce qui, antérieurement à l'entrée en vigueur de la présente loi, ont été condamnées pour des faits énoncés au I du présent article sont frappées, à compter de date de la publication de celle-ci, d'une incapacité d'exercer.
- ④ Toutefois, elles peuvent, dans un délai de trois mois suivant la date de publication de la présente loi, demander à la juridiction qui les a condamnées ou, en cas de pluralité de condamnations, à la dernière juridiction qui a statué, soit de les relever de l'incapacité dont elles sont frappées, soit d'en déterminer la durée. Les personnes qui font usage de ce droit peuvent exercer leur profession ou leur activité jusqu'à ce qu'il soit statué sur leur demande.

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

- ① I. – Après l'article L. 313-32 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 313-32-1 ainsi rédigé :
- ② « *Art. L. 313-32-1.* – Pour l'exécution, dans les conditions prévues au présent chapitre, des conventions mentionnées au 2° de l'article L. 313-19 définissant les politiques nationales d'emploi des fonds issus de la participation des employeurs à l'effort de construction, les collecteurs associés de l'union d'économie sociale du logement sont autorisés à recevoir, dans un but de péréquation nationale, une partie des sommes collectées au titre de l'article L. 313-1 par les organismes, agréés aux fins de les collecter, ayant le statut d'organismes d'habitations à loyer modéré ou de sociétés d'économie mixte

exerçant à titre principal une activité de construction, d'acquisition ou de gestion de logements sociaux.

- ③ « Ce versement aux collecteurs associés de l'union d'économie sociale du logement, fixé à deux tiers du montant total des sommes collectées, par chaque organisme, au titre de l'article L. 313-1 au cours de l'année précédente, est effectué avant le 30 juin de chaque année, accompagné d'une déclaration également adressée au représentant de l'État dans le département du siège de l'organisme. Il n'inclut aucun fonds de la fraction de la participation mentionnée à l'article L. 313-9.
- ④ « Les organismes soumis à ce versement qui ne s'en sont pas acquittés avant le 30 juin de chaque année sont passibles d'une pénalité dont le montant est au plus égal aux sommes collectées au cours de l'année précédente, prononcée par le ministre chargé du logement après que l'organisme a été appelé à présenter ses observations. Ces pénalités sont recouvrées au profit de l'État comme les créances étrangères à l'impôt et au domaine. »
- ⑤ II. – Les dispositions du I s'appliquent aux sommes collectées au titre de l'article L. 313-1 du code de la construction et de l'habitation à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2006.
- ⑥ III. – Aux premiers alinéas de l'article L. 313-4 du code de la construction et de l'habitation et de l'article 235 *bis* du code général des impôts, les mots : «, dans la mesure où ils n'ont pas procédé à ces investissements, » sont supprimés.

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

Au troisième alinéa de l'article 10 de la loi n° 2003-710 du 1<sup>er</sup> août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, après les mots : « insertion professionnelle », sont insérés les mots : « et sociale ».

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

- ① Après le quatrième alinéa de l'article 10 de la loi n° 2003-710 du 1<sup>er</sup> août 2003 précitée, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ② « Pour chaque opération, un accord de gestion urbaine de proximité est signé entre les parties à la convention, les

associations de proximité et les services publics de l'État et des collectivités territoriales. »

#### **Article 26 (nouveau)**

- ① L'article 87 de la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ② « Comme en métropole, les départements d'outre-mer sont éligibles à l'ensemble des mesures de soutien et de relance du logement social, à la mise en place du volet logement du plan de cohésion sociale avec notamment la mobilisation de la ligne budgétaire unique. »

#### **Article 27 (nouveau)**

- ① Le II de l'article 1<sup>er</sup>, l'article 2 à l'exception du II et l'article 3 de la présente loi sont applicables à Mayotte sous réserve des dispositions suivantes :
- ② 1° Au VII de l'article 2, les mots : « logements locatifs sociaux » sont remplacés par les mots : « logements locatifs financés en application de l'ordonnance n° 98-520 du 24 juin 1998 relative à l'action foncière, aux offices d'intervention économique dans le secteur de l'agriculture et de la pêche et à l'aide au logement dans la collectivité territoriale de Mayotte » ;
- ③ 2° Après l'article L. 710-7 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 710-7-1 ainsi rédigé :
- ④ « *Art. L. 710-7-1.* – Pour l'application à Mayotte de l'article L. 123-14, les mots : « après avis du comité régional de l'habitat » sont supprimés.

*Délibéré en séance publique, à Paris, le 26 novembre 2005.*

*Le Président,  
Signé : Christian PONCELET*

Imprimé pour l'Assemblée nationale par JOUVE  
11, bd de Sébastopol, 75001 PARIS

*Prix de vente : 3 €*  
*ISBN : 2-11-119667-3*  
*ISSN : 1240 – 8468*

*En vente à la Boutique de l'Assemblée nationale*  
*4, rue Aristide Briand - 75007 Paris - Tél : 01 40 63 61 21*

-----  
N° 2709 (rectifié) – Projet de loi, adopté par le Sénat, portant engagement national pour le logement