

N° 497

SÉNAT

SESSION EXTRAORDINAIRE DE 2007-2008

Rattaché pour ordre au procès-verbal de la séance du 23 juillet 2008
Enregistré à la Présidence du Sénat le 28 juillet 2008

PROJET DE LOI

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

PRÉSENTÉ

au nom de M. François FILLON,

Premier ministre

Par Mme Christine BOUTIN,

ministre du logement et de la ville

(Renvoyé à la commission des Affaires économiques, sous réserve de la constitution éventuelle d'une commission spéciale dans les conditions prévues par le Règlement.)

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Face à une crise du logement profonde qui s'était étendue dans toute la France, contribuant à la hausse des prix immobiliers et des loyers, des efforts importants ont été consentis par la collectivité nationale ces dernières années pour développer l'offre de logement et réduire les tensions sur le marché immobilier. Plusieurs dispositions ont traduit la volonté du législateur d'intervenir fortement pour favoriser la construction de logements.

C'est ainsi qu'en 2007, le nombre de logements mis en chantier a atteint le chiffre de 435 000, record inégalé depuis trente ans. Cette même année, plus de 100 000 logements locatifs sociaux ont été financés, à comparer à 42 000 en 2000.

Pour autant, la forte croissance passée des prix immobiliers montre que les aides publiques ne peuvent suffire tant que des blocages importants persisteront dans la chaîne qui, de l'hébergement d'urgence au logement, privé ou social, locatif ou en accession, doit permettre de répondre à ce besoin fondamental : donner un toit à chacun. Certains territoires, notamment en Île-de-France, sont particulièrement touchés par ces blocages et concentrent les pénuries de logements et les difficultés à se loger à un prix abordable.

Le présent projet de loi a pour ambition de libérer l'offre de logements et de rétablir le bon fonctionnement de la chaîne du logement, en concentrant les interventions de tous les acteurs - État, collectivités territoriales, associations, professionnels publics et privés - autour d'axes prioritaires en nombre limité, permettant de parvenir à un niveau de construction tendant vers 500 000 logements par an et à une production de 120 000 logements locatifs sociaux, de faire du logement un chantier national prioritaire et d'augmenter le nombre de ménages propriétaires.

Le projet de loi est organisé en cinq chapitres consacrés respectivement à la mobilisation des acteurs du logement, au programme national de requalification des quartiers anciens dégradés, au développement de l'offre nouvelle de logements, à la mobilité dans le parc

de logements et à la lutte contre l'exclusion, à l'hébergement et à l'accès au logement.

Chapitre I^{er} - Dispositions relatives à la mobilisation des acteurs

L'**article 1^{er}** rend obligatoire la conclusion d'une convention d'utilité sociale entre l'État et chaque organisme de logement.

Les bailleurs sociaux ont, depuis 2004, la possibilité de conclure avec l'État ainsi qu'avec les collectivités locales délégataires des aides à la pierre une convention globale de patrimoine.

La convention prévoit des engagements des bailleurs notamment sur le niveau de construction, la politique patrimoniale notamment la vente de logements aux locataires, la qualité du service rendu aux locataires, les conditions d'occupation et de peuplement des logements, les parcours résidentiels et la fixation des loyers.

Cet article rend la convention, renommée convention d'utilité sociale, obligatoire pour tous les organismes d'ici fin 2010 et institue des sanctions financières en cas de refus d'un organisme d'engager l'élaboration d'une convention ou de méconnaissance grave des obligations de la convention.

Ces pénalités financières sont versées à la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS).

Enfin l'expérimentation d'un loyer progressif en fonction des revenus des locataires est possible dans le cadre de la convention d'utilité sociale.

L'effet attendu d'une généralisation du conventionnement consiste en une mobilisation du secteur du logement social. La conclusion d'une convention propre à chaque organisme, couvrant l'ensemble de ses missions (politiques patrimoniales, sociales, économiques, qualité du service rendu, etc.), permettra de fixer à chacun des objectifs détaillés et le plus souvent chiffrés tenant compte à la fois de ses capacités, des besoins connus et des facteurs propres à ses territoires d'action.

Symétriquement, l'élaboration conjointe des objectifs avec chaque bailleur puis leur suivi régulier exigera de l'État un renforcement de ses capacités à connaître et exprimer les besoins des territoires en cause en même temps qu'une meilleure appréhension des potentialités de chaque opérateur.

L'**article 2** crée un prélèvement sur les moyens financiers devenus surabondants dégagés par les bailleurs sociaux ayant une activité

d'investissement réduite, pour renforcer la mutualisation des moyens entre organismes.

Ce prélèvement a pour assiette le potentiel financier des organismes. Il est versé à la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS), qui consacrera cette ressource nouvelle à des aides à la construction et l'amélioration du parc des bailleurs sociaux.

Le potentiel financier constitue l'un des ratios, couramment utilisé par les bailleurs sociaux, permettant d'apprécier la situation financière des organismes. Il exprime l'écart existant, généralement positif, entre les ressources de long terme du bilan (fonds propres, subventions, emprunts) et les emplois stables exprimés par les valeurs immobilisées du même bilan (comptes de la classe 2). Très proche de la notion de « fonds de roulement », le potentiel financier en diffère par l'exclusion de ressources non investissables qui sont d'une part, la provision pour gros entretien, d'autre part les dépôts de garantie des locataires.

Un décret d'application définira les comptes du bilan permettant de calculer le potentiel financier.

L'**article 3** vise à traduire sur le plan législatif les orientations fixées par le conseil de modernisation des politiques publiques du 4 avril 2008 pour la rénovation de la participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC ou « 1 % logement ») et de sa gouvernance, en vue de réorienter l'utilisation des ressources vers les politiques prioritaires dans le domaine du logement et de limiter les coûts de gestion.

Les rôles respectifs de l'État et des partenaires sociaux sont modifiés. La définition des catégories d'emplois des ressources issues de la collecte de la PEEC, des emplois et des montants qui leur sont consacrés, qui relevait jusqu'à présent d'accords passés entre les partenaires sociaux et l'État, appartient désormais à l'État dans un cadre législatif et réglementaire.

L'organe central du 1 % logement, actuellement l'Union d'économie sociale du logement (UESL), est responsable de la mise en oeuvre des emplois et dispose de capacités de recommandations permettant l'application des orientations du gouvernement et l'amélioration de l'efficacité de la gestion des organismes collecteurs.

Le rôle des commissaires du gouvernement auprès de cet organe est renforcé.

Le rôle de l'Agence nationale de participation des employeurs à l'effort de construction (ANPEEC) est recentré sur les missions de contrôle de l'ensemble des acteurs du 1 % logement. Sa gouvernance relève désormais uniquement de l'État.

L'article 3 est divisé en deux parties : le I traite de dispositions codifiées et le II traite de dispositions non codifiées.

Au sein du I, le 1° réorganise l'article L. 313-1 du code de la construction et de l'habitation qui précise actuellement les règles applicables à la PEEC en trois articles L. 313-1 à L. 313-3.

La distinction des dispositions relatives aux obligations faites aux entreprises de verser la participation à des collecteurs ou d'accorder des aides directes dans des conditions définies par décret en Conseil d'État (article L. 313-1), des règles d'assujettissement des entreprises (article L. 313-2) et des obligations faites aux collecteurs d'utiliser ces fonds dans certaines catégories d'emplois (article L. 313-3) apporte ainsi une clarification.

L'article L. 313-1 précise que les aides directes des entreprises sont possibles. En revanche, il exclut explicitement les possibilités de s'acquitter de la PEEC sous forme de prêt.

Les règles d'assujettissement des entreprises à la PEEC, reprises à l'article L. 313-2, sont inchangées.

L'article L. 313-3 précise les catégories d'emplois de la PEEC et renvoie à un décret la définition de la nature des emplois, des règles générales d'utilisation et des sommes consacrées annuellement à chacun des emplois, après avis des partenaires sociaux représentés au sein de l'organe central du 1 % logement. Les catégories d'emplois reprennent en substance les emplois actuels, complétés par l'amélioration du parc privé (financement des actions menées par l'ANAH) et la participation à des actions de formation, d'information et de réflexion menées par des associations agréées par l'État.

Les 2° à 6° modifient les règles applicables à l'Agence nationale de la participation des employeurs à l'effort de construction (ANPEEC).

Le 2° modifie l'article L. 313-7 qui précise le statut et le rôle de l'agence. Ce dernier est étendu à une mission générale de supervision de la PEEC. Outre les collecteurs (comités interprofessionnels du logement et chambres de commerce et d'industrie), l'organe central du 1 % logement et

les filiales et organismes contrôlés ou financés par les CIL, les CCI ou l'organe central, relèvent également du champ de contrôle de l'agence.

Le 3° supprime l'activité dite « 1/9^{ème} » (interventions en faveur du logement des populations les plus défavorisées) de l'ANPEEC, qui est transférée à l'organe central du 1 % logement.

Le 4° modifie la composition du conseil d'administration de l'agence (article L. 313-11) : les collecteurs et partenaires sociaux ne sont plus représentés ; les administrateurs sont des représentants de l'État et des personnalités qualifiées. Les modalités d'organisation et de fonctionnement de l'agence sont renvoyées au décret.

Le 5° précise les conditions de financement de l'ANPEEC (article L. 313-12).

Le 6° et le 7° (articles L. 313-13 à 16) apportent des modifications rédactionnelles et de mise en cohérence avec les différents aspects de la réforme.

Le 8° (article L. 313-19) définit l'objet de l'organisme central du 1 % logement, la principale modification étant le terme mis à la conclusion de conventions avec l'État et l'ajout de la mobilisation des CIL et des CCI en faveur de la mise en oeuvre du droit au logement opposable.

Le 9° (article L. 313-20) définit les fonds gérés par l'organisme. Ces fonds sont actuellement au nombre de trois : le fonds d'intervention divisé en sections correspondant aux politiques nationales d'emplois, le fonds de soutien finançant la sécurisation de l'accession à la propriété et le fonds de garantie universelle des risques locatifs finançant le dispositif de garantie universelle des risques locatifs. Le fonds de soutien est converti en une section du fonds d'intervention et un nouveau fonds d'intervention sociale, qui reprend les activités « 1/9^{ème} » antérieures de l'ANPEEC, est créé.

Le 10° (article L. 313-22) supprime le comité paritaire des emplois ; il introduit des dispositions prévoyant que le budget et le compte financier annuels de la société mentionnée au 8° sont adoptés par son conseil de surveillance.

Le 11° (article L. 313-23) précise le rôle des commissaires du gouvernement auprès de l'organisme mentionné à l'article L. 313-17 : ceux-ci sont désormais au nombre de trois et disposent d'un droit de veto sur les délibérations qui ont un impact sur l'équilibre financier des fonds issus de la PEEC, aux délibérations non conformes à la réglementation, au

budget annuel et au compte financier annuel de la société, ainsi qu'aux statuts et à l'organisation.

Les 12° à 14° apportent des modifications rédactionnelles de mise en cohérence avec l'extinction du régime conventionnel.

Le 15° encadre le fonctionnement de l'Association pour l'accès aux garanties locatives (APAGL) en prévoyant notamment la présence de commissaires du gouvernement dotés des mêmes pouvoirs qu'au sein de la société mentionnée au 8°.

Au sein du II (dispositions non codifiées), le 1° prévoit le transfert du fonds « 1/9^{ème} » de l'ANPEEC au fonds d'intervention sociale de la société mentionnée au 8° du I, organe central du 1 % logement.

Le 2° prévoit la transformation du fonds de soutien de l'UESL en section du fonds d'intervention de l'organe central.

Le 3° encadre le fonctionnement de l'Association foncière logement (AFL) sur le même modèle que celui effectué sur l'APAGL, et modifie également son objet en conformité avec la réalité de son activité.

Le 4° apporte une modification rédactionnelle de mise en cohérence.

L'**article 4** a pour objet de faciliter le recours à la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) par les bailleurs sociaux.

Dans la mesure où les organismes d'habitation à loyer modéré (HLM) envisageraient d'acquérir en VEFA des programmes entiers de logements, il apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité juridique et souhaitable pour la bonne gestion des aides publiques accordées aux bailleurs sociaux de prévoir que ces acquisitions se fassent dans le respect des règles de publicité et de concurrence qui s'imposent à la commande publique.

C'est pourquoi cet article prévoit que :

- les organismes HLM peuvent recourir à la VEFA sans mise en concurrence pour l'acquisition de programmes de logements dont la surface représente moins de la moitié de la surface totale d'un programme, de structures dédiées à des publics particuliers (logements foyers et résidences hôtelières à vocation sociale) ou de bâtiments construits par d'autres organismes d'HLM ou par des sociétés d'économie mixte (SEM), organismes et sociétés pour lesquels la passation des travaux est, en amont, soumise aux règles de publicité et de concurrence applicables à la commande publique (nouvel article L. 433-2 du code de la construction et de l'habitation) ;

- l'acquisition en VEFA de plus de la moitié d'un ou de plusieurs programmes de logements fasse l'objet d'une mise en concurrence des opérateurs privés susceptibles d'y répondre (nouvel article L. 433-3 du code de la construction et de l'habitation) ;

- les appels d'offres préalables respectent une procédure choisie parmi celles qui sont prévues par le code des marchés publics ou par l'ordonnance du 6 juin 2005. Le choix de la procédure la plus appropriée relèverait ainsi de la responsabilité de l'organisme HLM en fonction de ses besoins (nouvel article L. 433-4 du code de la construction et de l'habitation).

L'**article 5** complète les dispositions du code de la construction et de l'habitation relatives à la vente de logements sociaux à leurs occupants. Les organismes HLM ont l'obligation de fournir à l'acquéreur une liste de travaux d'amélioration des parties communes et des éléments communs qu'il serait souhaitable d'entreprendre. Dorénavant, ces travaux, s'ils sont votés par l'assemblée générale des copropriétaires, doivent obligatoirement faire l'objet de provisions spéciales à la charge de ces copropriétaires. Ces provisions, placées sur un compte séparé, permettront de lisser la charge financière que devront assumer les copropriétaires.

Cette disposition a pour but de maintenir la qualité du bâti de l'immeuble dans le temps en incitant le syndicat des copropriétaires à procéder aux travaux essentiels à la bonne conservation de l'immeuble.

L'**article 6** a pour objet l'amélioration du fonctionnement des copropriétés. Il modifie la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis pour créer une procédure d'alerte préventive, engagée par le syndic de la copropriété et, le cas échéant, par les copropriétaires ou par les créanciers.

Cette procédure conduit à la désignation d'un observateur par le président du tribunal de grande instance qui doit remettre, dans un délai maximum de six mois, un rapport sur l'état financier de la copropriété et l'état de l'immeuble, qui doit être obligatoirement inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale de la copropriété.

Le maire du lieu d'implantation de l'immeuble est informé de cette saisine et reçoit une copie du rapport de l'observateur.

Ces dispositions doivent permettre de répondre en amont aux problèmes financiers d'une copropriété, avant qu'il ne devienne difficile et coûteux d'y remédier.

Chapitre II – Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés

L'**article 7** crée le programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQA).

L'objet du programme national est de traiter les quartiers anciens concentrant les situations d'habitat indigne, sociales et urbaines les plus difficiles, en complément d'une politique générale de traitement de l'habitat privé s'appuyant sur les dispositifs de droit commun (opérations programmées d'amélioration de l'habitat de revitalisation rurale (OPAH-RR), opérations programmées d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain (OPAH-RU), programme d'intérêt général (PIG) insalubrité, OPAH copropriété, plan de sauvegarde).

Ce programme ouvert sur la période 2009-2016 portera sur un nombre limité de sites (de 100 à 150 quartiers pour un maximum de 100 communes ou EPCI) dont la liste sera établie par décret.

Ce programme doit permettre, à partir d'un diagnostic social et urbain du porteur de projet (commune ou EPCI), d'engager un projet global de requalification des quartiers dans un objectif de mixité sociale et de développement durable.

À titre indicatif, les moyens financiers nécessaires à la mise en œuvre de ce programme, entre 2009 et 2016, sont évalués à 2 milliards 500 millions d'euros. Ils seront pris en charge par l'Agence nationale de l'habitat et la participation des employeurs à l'effort de construction.

L'**article 8** précise les modalités de mise en œuvre du PNRQA.

Le I permet à l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) d'apporter aux collectivités locales, aux établissements publics de coopération intercommunale, aux organismes publics et privés des concours financiers pour réaliser ce programme et le II à l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH) d'apporter des financements pour la réhabilitation de l'habitat privé sur les sites éligibles.

La requalification des quartiers anciens passe également par le renforcement du commerce de proximité. Pour y parvenir, le III précise que le fonds d'intervention pour la sauvegarde de l'artisanat et du commerce (FISAC), qui devrait être orienté par la loi de modernisation de l'économie de manière prioritaire dans les quartiers prioritaires de la politique de la

ville, sera également mobilisé pour des opérations inscrites dans les quartiers éligibles au PNRQA selon des modalités à préciser par décret.

Enfin, le IV prévoit que des fonds locaux de réhabilitation de l'habitat privé peuvent être créés pour regrouper les financements et gérés par les collectivités territoriales, les EPCI ou les structures publiques ou privées désignées en tant qu'aménageurs des quartiers concernés par le programme.

Le V modifie des dispositions du code de l'urbanisme pour mettre en œuvre ce programme. Ainsi, les établissements publics d'aménagement, l'établissement public d'aménagement et de restructuration des espaces commerciaux et artisanaux (EPARECA) ainsi que les établissements publics locaux de rénovation urbaine pourront intervenir dans les quartiers anciens dégradés.

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

Les dispositions de l'article 9 ont pour but de renforcer la portée opérationnelle du programme local de l'habitat (PLH).

Le I empêche la signature par l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) d'une convention de délégation des aides à la pierre lorsque le PLH qu'il a élaboré ne tient pas suffisamment compte des demandes de modifications formulées par le préfet et de l'avis du comité régional de l'habitat (CRH). Les conventions en cours peuvent, en outre, être dénoncées lorsque les résultats de la mise en œuvre du PLH sont manifestement insuffisants par rapport aux objectifs.

Le II précise que le PLH peut comprendre des orientations en matière d'urbanisme dans les communes concernées et doit comporter un programme d'actions détaillé par commune.

Le III prévoit que le porter à connaissance doit exprimer les besoins globaux en logements en tenant compte notamment des besoins futurs des habitants en matière de logement et d'hébergement. En outre, en cas d'avis défavorable du CRH, le préfet peut adresser des demandes motivées de modification du PLH. Celui-ci ne devient exécutoire qu'une fois adoptées les modifications demandées.

Le IV impose aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) compétents en matière de PLH la transmission pour avis d'un bilan d'exécution du programme au CRH et au préfet.

Le V étend l'obligation d'établir un PLH dans les communes de plus de 30 000 habitants qui ne sont pas membres d'un établissement public de coopération intercommunal.

Le VI et le VII réduisent de trois ans à deux ans le délai de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) avec le PLH.

L'**article 10** vise à améliorer la constructibilité et à faciliter le renouvellement des tissus urbains constitués.

Le I a pour objectif de permettre l'agrandissement de logements en permettant le dépassement des normes arithmétiques (hauteur, coefficient d'occupation au sol...) fixées par les règlements d'urbanisme communaux (PLU ou plan d'occupation des sols (POS)), dans la limite de 20 % de la surface habitable et ce pour une durée maximum de trois ans à compter d'un délai de six mois suivant la publication de la présente loi.

Le II vise à généraliser et pérenniser la mesure introduite par le IX de l'article 4 de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement qui permet à certaines communes de délimiter des secteurs dans lesquels le coefficient d'occupation des sols de programmes comprenant au moins une moitié de logements sociaux peut être majoré jusqu'à 50 %. Il se justifie par la nécessité de prolonger l'effort de production de logements sociaux neufs au-delà de 2010 et est applicable à toutes les communes sans distinction de taille.

Le III est une modification rédactionnelle.

Le IV précise que les dispositions des articles L. 123-1-1, L. 127-1 et L. 128-1 (majoration du COS pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique) sont exclusives, ce qui permet d'éviter un cumul de majorations du coefficient d'occupation des sols, susceptible d'entraîner une dégradation de la qualité de l'habitat.

Les dispositions de l'**article 11**, introduites dans le code de l'urbanisme, permettent d'adapter les capacités de planification et d'intervention dans des territoires à fort enjeu.

Le I permet d'élargir à la réalisation de logements sur des terrains appartenant à des sociétés dont le capital est détenu majoritairement par l'État ou cédés par elles le statut d'opération d'intérêt national et d'étendre, si nécessaire, le périmètre de ces opérations aux terrains privés intimement liés à l'emprise publique dont ils constituent le complément indissociable.

Le II complète l'article L. 300-6 pour ouvrir la possibilité aux collectivités territoriales et à leurs groupements, ainsi qu'à l'État et ses établissements publics, d'utiliser la procédure de la déclaration de projet pour une opération de construction.

L'**article 12** introduit dans le code de l'urbanisme des dispositions de nature à permettre le développement de l'urbanisme opérationnel d'initiative privée.

Hormis la procédure de zones d'aménagement concerté (ZAC), mal adaptée aux opérations purement privées, il n'existe qu'un seul mécanisme de financement des équipements publics, le programme d'aménagement d'ensemble (PAE). Celui-ci est à la fois complexe et source d'insécurité, tant pour les aménageurs que pour les communes.

Il est proposé de remplacer le programme d'aménagement d'ensemble par un dispositif purement contractuel dénommé « projet urbain partenarial », calqué sur les ZAC. La commune pourrait signer une convention avec les propriétaires, les aménageurs ou les constructeurs, fixant le programme des équipements à réaliser pour répondre aux besoins de l'opération et les conditions de leur prise en charge :

- seuls les équipements nécessaires à la satisfaction des besoins des usagers des futures constructions de l'opération peuvent être mis à la charge de l'aménageur ou du constructeur ;

- l'aménageur ou le constructeur peuvent s'acquitter de cette participation sous forme de contribution financière ou d'apports de terrains. En revanche, ils ne peuvent le faire sous forme de travaux réalisés pour le compte de la commune, le droit européen imposant, dans ce cas, une mise en concurrence.

L'**article 13** autorise le maire, pour la délivrance d'un permis de construire, à déroger aux dispositions du PLU lorsque les travaux sont nécessaires à l'accessibilité d'un logement existant aux personnes handicapées.

L'aménagement des logements existants pour les rendre accessibles et habitables par des personnes handicapées se heurte, en effet, parfois à l'impossibilité de modifier la surface ou le volume des constructions, du fait des règles d'urbanisme locales.

Le décret en Conseil d'État qui organisera la procédure précisera que le maire devra recueillir l'avis de la commission d'accessibilité, pour

vérifier que la dérogation demandée est bien indispensable pour permettre l'accessibilité aux personnes handicapées.

L'**article 14** ouvre la possibilité à l'ANRU de financer des opérations portant sur des structures d'hébergement ou des logements de transit. Cette mesure vise à régler des cas ponctuels d'intervention de l'agence sur les opérations qu'elle conventionne, dans l'objectif de rendre un meilleur service au public.

L'**article 15** permet le recentrage des dispositifs d'aide à l'investissement locatif privé (« Robien » et « Borloo ») en réservant leur application aux zones dans lesquelles le marché immobilier présente des tensions (zones A, B1 et B2).

Le I de l'**article 15** met en place une modification essentielle de ces dispositifs fiscaux. En effet, jusqu'à présent, ils pouvaient s'appliquer uniformément sur l'ensemble du territoire, même si les plafonds de loyers et, le cas échéant, de ressources, dépendant de la zone de classement de la commune d'implantation du logement en fonction de la tension de son marché, caractérisée par une insuffisance de l'offre locative par rapport à la demande.

À la suite des modifications introduites par la loi, les dispositifs ne pourront plus s'appliquer que pour les logements situés dans des zones du territoire où le marché locatif présente des tensions.

Le classement des communes par zone sera révisé de manière à corriger les imperfections qu'il peut présenter (reclassement de certaines communes rurales chères et déclassement de certaines petites agglomérations au marché immobilier saturé). De façon à assurer une adaptation régulière de l'intervention de l'État aux conditions du marché, le principe d'une révision du classement des communes au moins tous les trois ans est également inscrit dans la loi.

Cette réforme ne concerne pas les investissements réalisés avant la date d'entrée en vigueur du recentrage géographique.

Enfin, ce recentrage permettra à la fois une économie pour l'État et un rééquilibrage naturel du marché.

Le II supprime la déduction spécifique de 26 % des revenus fonciers prévue pour les zones de revitalisation rurale, pour les investissements réalisés à compter de l'entrée en vigueur de la réforme. Le marché de l'immobilier ne présente pas par définition de tensions particulières dans une grande partie de ces zones ; or l'avantage fiscal supplémentaire pouvait

conduire les investisseurs à y localiser leurs investissements plutôt que dans d'autres zones où les besoins sont plus importants.

Pour soutenir l'accès populaire à la propriété, l'application du dispositif dit : « PASS FONCIER » ouvrant droit à une TVA au taux réduit de 5,5 %, déjà utilisé pour la construction de maisons individuelles, est étendue à la construction de logements collectifs, grâce à l'**article 16**. Le **I** permet le financement du terrain par un prêt du « 1 % logement » à remboursement différé.

Le **II** étend les modalités de reprise du complément d'impôt si les conditions du bénéfice du taux réduit de TVA ne sont pas satisfaites dans les quinze ans aux logements collectifs financés dans le cadre d'un « PASS FONCIER ».

Le **III** prévoit que les prix de vente des logements financés grâce au PASS FONCIER et des logements destinés à des ménages sous plafonds de ressources et situés à moins de 500 mètres des quartiers ANRU sont plafonnés par décret.

Le **IV** prévoit que le dispositif afférent au PASS FONCIER est instauré jusqu'au 31 décembre 2010, période à l'issue de laquelle il fera l'objet d'une évaluation.

L'extension du PASS FONCIER au logement collectif restaure ainsi une équité entre les acquéreurs de logements collectifs et ceux de logements individuels en supprimant une distinction dont l'origine était strictement liée à des contraintes juridiques, et non à un objectif relatif à la politique du logement.

L'extension du dispositif aux logements collectifs permet d'adresser une réponse concrète aux difficultés de l'accès sociale dans les zones denses où la maison individuelle neuve n'est pas une réponse adaptée et notamment dans les zones au marché immobilier tendu.

L'**article 17** vise à compléter les dispositions du code de la construction et de l'habitation concernant les obligations des communes en matière de logement social.

En effet, l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation ne prend actuellement en compte que les logements locatifs sociaux. Néanmoins, des dispositifs d'aide à l'accès populaire à la propriété comme le PASS FONCIER ou le prêt social de location accession (PSLA) destinés à des foyers aux revenus modestes ont incontestablement un caractère social, notamment du fait qu'ils sont soumis à un plafond de

ressources des accédants et qu'ils bénéficient, comme le logement locatif social, de la TVA à taux réduit.

L'objet de l'article 17 est donc d'intégrer les logements construits grâce à ces dispositifs, pour une durée limitée à cinq ans, dans le décompte des logements sociaux définis à l'article L. 302-5. Cette mesure vise à favoriser l'accès à la propriété de personnes aux revenus modestes et à développer la mixité sociale par une offre de logements comprenant à la fois le locatif et l'accèsion.

Chapitre IV - Dispositions relatives à la mobilité dans le parc de logements

L'article 18 modifie la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs pour réserver la possibilité de demander un cautionnement, dans le cadre de la location d'un logement, au bailleur personne physique ou société immobilière constituée exclusivement entre parents et alliés. Dans tous les cas, il ne peut y avoir cumul avec la souscription d'une assurance garantissant les obligations locatives du locataire.

Les dispositions de l'article 19 tendent à réduire les délais d'expulsion dans le logement locatif, en permettant au juge de suspendre l'exécution d'une décision judiciaire d'expulsion pour une durée d'une année au maximum, au lieu de trois actuellement.

Ces dispositions s'inscrivent dans l'objectif général du Gouvernement de réduire les cas d'expulsion locative, grâce à une politique de prévention des expulsions fondée notamment sur la généralisation des commissions départementales de prévention des expulsions et le développement de la garantie des risques locatifs aux populations les plus fragiles.

Par ailleurs, il convient de trouver des solutions d'accueil dans une structure d'hébergement, la loi sur le droit au logement opposable prévoyant cette possibilité pour les personnes ayant fait l'objet d'une décision de justice prononçant l'expulsion du logement.

Les dispositions de l'article 20 visent à mieux adapter l'offre et la demande dans le parc de logements sociaux.

Le I regroupe les dispositions qui modifient le code de la construction et de l'habitation.

Le 1° réorganise les articles au sein du chapitre II du titre IV du code de la construction et de l'habitation, de manière à créer deux nouveaux articles.

Le 2° a pour objet de faciliter la libération des logements en sous occupation, en prévoyant que le montant du loyer du nouveau logement proposé au locataire ne soit pas supérieur à celui du logement libéré. Une aide à la mobilité est prise en charge par le bailleur.

Les locataires en sous occupation, à l'exception des personnes âgées de plus de soixante-dix ans lors de l'enquête, des personnes handicapées à mobilité réduite ou ayant à leur charge une personne handicapée à mobilité réduite, ayant refusé trois offres de relogement, se voient notifier un congé et disposent, pour quitter leur logement, d'un préavis de six mois.

Ces dispositions ont pour objet de favoriser la libération des plus grands logements pour lesquels la demande est forte.

Le 3° vise à ce que les logements adaptés aux personnes handicapées soient effectivement occupés par des personnes handicapées : les baux de ces logements comportent une clause de résiliation, applicable dès lors que les occupants du logement ne présentent plus de handicap. Un relogement doit être proposé.

Le 4° dispose que les locataires dont les ressources sont au moins deux fois supérieures aux plafonds de ressources définis pour l'attribution de logements locatifs, n'ayant pas droit au maintien dans les lieux au titre de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement, voient leur contrat transformé en contrat de location d'une durée de trois ans non renouvelable. Ces dispositions ne sont pas applicables aux personnes âgées de plus de soixante-dix ans, aux personnes handicapées à mobilité réduite ou ayant à leur charge une personne handicapée à mobilité réduite.

Le 5° oblige le bailleur à procéder, avec tout locataire assujetti au supplément de loyer de solidarité, à un examen de sa situation et des possibilités d'évolution de son parcours résidentiel, en l'informant notamment des possibilités d'accession à la propriété.

Le 6° autorise les locataires à sous-louer temporairement une partie de leur logement à des personnes jeunes.

Le II modifie la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement.

Le 1° étend la suppression du droit au maintien dans les lieux en cas de sous-occupation, au titre de l'article 10 de la loi du 1^{er} septembre 1948 précitée, aux agglomérations de plus de 50 000 habitants et aux communes de plus de 20 000 habitants.

Le 2° complète l'article 10 de la loi du 1^{er} septembre 1948 précitée en indiquant que les occupants du parc HLM perdent le droit au maintien dans les lieux lorsque leurs ressources sont au moins deux fois supérieures aux plafonds pour l'attribution des logements locatifs sociaux.

Le III modifie 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 1966. Il conditionne le transfert de bail à certains bénéficiaires liés au locataire, en cas de décès ou d'abandon du logement, à l'adaptation des lieux à la taille du ménage, sauf pour certaines catégories de personnes : le conjoint, les descendants directs, les personnes âgées et handicapées.

Le IV dispose que les dispositions de l'article 18 s'appliquent aux contrats de location en cours, qui sont des contrats à durée indéterminée dans les logements sociaux.

Il prévoit que les nouveaux contrats comportent une clause reprenant l'ensemble des dispositions de cet article, afin que les locataires signent en connaissance de cause leur contrat avec leur bailleur.

Le V prévoit qu'un décret en Conseil d'État définit les conditions d'application de cet article.

L'**article 21** a pour objet d'une part, de diminuer le niveau des plafonds de ressources pour l'accès au logement locatif social, afin de neutraliser l'augmentation mécanique du SMIC horaire dans la période récente et, d'autre part, de lier la révision de ces plafonds à l'évolution de l'indice de référence des loyers. Cette mesure aura pour conséquence de ramener l'ouverture du parc social à un niveau plus conforme à la vocation d'accueil privilégié des populations modestes.

Les modifications ultérieures des plafonds, ainsi que leur actualisation, continueront à reposer sur le dispositif réglementaire précité.

Chapitre V - Dispositions relatives à la lutte contre l'exclusion, à l'hébergement et à l'accès au logement

Le I de l'**article 22** vise à faire du préfet de région et du préfet de département le représentant de l'Agence nationale pour la cohésion sociale et l'égalité des chances (ACSé), respectivement dans la région et le département.

Cet article prévoit également de réduire le nombre des membres du conseil d'administration de l'ACSé, sans modifier l'équilibre des pouvoirs entre l'État d'une part, les élus nationaux et locaux et les personnalités qualifiées d'autre part, en prévoyant que la majorité donnée aux représentants de l'État se calcule en voix et non en siège.

Par ailleurs, le II de cet article précise que les ressources dont bénéficie l'agence peuvent également comprendre, dans le cadre de conventions, les contributions des collectivités territoriales ou de leurs établissements publics de coopération.

L'**article 23** apporte des modifications à l'article 21 de la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat (tel que modifié par la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion) afin d'inclure le plan départemental d'accueil, d'hébergement et d'insertion des personnes sans abri dans le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées, de façon à n'avoir, au niveau départemental, qu'un seul document d'orientation pour l'hébergement et le logement.

Il remplace par ailleurs la prise en compte des seules places d'hébergement d'urgence par les places d'hébergement (hébergement d'urgence, hébergement de stabilisation, centres d'hébergement et de réinsertion sociale) pour l'application de l'article 2 de la loi du 5 mars 2007 précitée et définit la procédure à suivre pour l'application de ces dispositions et indique la destination des prélèvements opérés, le cas échéant, sur les communes.

Enfin, cet article précise la définition des résidences sociales, dont la catégorie particulière des pensions de famille.

L'**article 24** rend interdépartementale, en Île-de-France, la gestion des suites à donner aux décisions positives des commissions de médiation de la région. Il permet la désignation du bénéficiaire du droit opposable au logement à un bailleur sur un territoire situé dans d'autres départements de la région que celui dans lequel la commission de médiation a donné un avis favorable.

L'**article 25** a pour objet de donner une définition légale à la notion d'habitat indigne qui ne repose sur aucune base juridique. Cette définition permet d'asseoir l'observatoire nominatif des logements indignes prévu par l'article 60 de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement.

L'**article 26** vise à développer l'intermédiation locative par les organismes HLM afin de créer une offre de logement adaptée et de transition, destinée à accueillir des ménages hébergés dans des centres d'hébergement ainsi que dans des hôtels ou des personnes dont la situation nécessite une solution locative de transition.

La mise en application de la loi instituant le droit au logement opposable (DALO) d'une part et une demande de logement en nette progression de la part des étudiants et des jeunes en situation de décohabitation ou de mobilité professionnelle, d'autre part, ont fortement accru les besoins en logements sociaux adaptés et offrant des conditions de gestion souple. Aussi, il est apparu particulièrement opportun de prévoir de nouvelles mesures visant à capter les logements du parc privé disponibles afin de développer, par le biais d'une intermédiation impliquant les organismes HLM, une offre locative adaptée et de transition, dont les contrats se situent hors du champ d'application d'une partie des dispositions de la loi du 6 juillet 1989.

Cet article permettra aux organismes HLM de prendre en gestion ou de prendre à bail des logements du parc locatif privé conventionnés avec l'ANAH afin de les louer ou de les sous-louer à des personnes prioritaires au titre de la loi DALO et aux personnes dont la situation nécessite une solution locative de transition.

L'objectif de l'**article 27** est d'exclure certains occupants de logements qui n'ont pas le statut de locataire du champ d'application de la loi du 6 juillet 1989.

En effet, dès lors qu'il s'agit d'un hébergement ou d'un contrat de sous-location destiné aux publics dont la situation nécessite une solution locative temporaire, il est apparu utile de préciser que ne s'appliquent pas les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 relative à la durée des contrats de location.

PROJET DE LOI

Le Premier ministre,

Sur le rapport de la ministre du logement et de la ville,

Vu l'article 39 de la Constitution,

Décète :

Le présent projet de loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, délibéré en Conseil des ministres après avis du Conseil d'État, sera présenté au Sénat par la ministre du logement et de la ville, qui sera chargée d'en exposer les motifs et d'en soutenir la discussion.

CHAPITRE I^{ER}

Dispositions relatives à la mobilisation des acteurs

Article 1^{er}

I. – Aux articles L. 441-12, L. 445-1 et L. 445-2 et L. 445-3 du code de la construction et de l'habitation ainsi qu'à l'article 1388 *bis* du code général des impôts, les mots : « convention globale de patrimoine » et « convention globale » sont remplacés par les mots : « convention d'utilité sociale ».

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

1° La première phrase est remplacée par la phrase suivante : « Avant le 31 décembre 2010, les organismes d'habitations à loyer modéré concluent avec l'État, sur la base de leur plan stratégique de patrimoine et en tenant compte des programmes locaux de l'habitat, une convention d'utilité sociale d'une durée de six ans renouvelable. » ;

2° Il est complété par cinq alinéas ainsi rédigés :

« La convention d'utilité sociale comporte des indicateurs permettant de mesurer si les objectifs fixés pour chaque aspect de la politique de l'organisme mentionné au présent article ont été atteints. Ces indicateurs sont définis par décret en Conseil d'État.

« Si un organisme d'habitations à loyer modéré n'a pas adressé un projet de convention d'utilité sociale au représentant de l'État du département de son siège avant le 30 juin 2010, le ministre chargé du logement peut lui retirer une ou plusieurs des compétences mentionnées aux articles L. 421-1 à L. 421-4, L. 422-2 et L. 422-3, pendant une durée qui ne peut excéder cinq ans. Le ministre chargé du logement peut en outre, pour la même durée, majorer la cotisation due par cet organisme en vertu des dispositions de l'article L. 452-4, dans une proportion qui ne peut excéder le quintuple du montant initialement dû.

« Si au cours de la période conventionnelle de six ans, il apparaît que l'organisme signataire a, de son fait, manqué à ses engagements, une pénalité financière peut être prononcée à son encontre par le ministre chargé du logement. Cette pénalité, proportionnée à l'écart constaté entre les objectifs définis par la convention et le degré de leur réalisation, ne peut excéder 100 € par logement sur lequel l'organisme détient un droit réel, augmenté du montant de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties dont il a, le cas échéant, bénéficié pour une fraction de son patrimoine au cours du dernier exercice connu. La pénalité est recouvrée au bénéfice de la Caisse de garantie du logement locatif social, dans les conditions prévues à l'avant-dernier alinéa de l'article L. 452-5.

III. – Le sixième alinéa de l'article L. 445-2 du même code est ainsi complété :

« Les dispositions du présent alinéa ne sont toutefois pas obligatoires pour les organismes qui procèdent à l'établissement de leur première convention d'utilité sociale. »

IV. – L'article L. 445-4 du même code est complété par l'alinéa suivant :

« La convention d'utilité sociale peut prévoir, à titre expérimental, pour sa durée un dispositif permettant de moduler les loyers en fonction des revenus des locataires notwithstanding les plafonds de loyers fixés par la convention conclue en application de l'article L. 351-2. Ces loyers ne peuvent excéder une part des ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer. Le minimum et le maximum de cette part, ainsi que les conditions de détermination des ressources des personnes vivant au foyer sont déterminés par décret en Conseil d'État. Dans l'année qui suit la fin des expérimentations engagées, un rapport d'évaluation établi par le gouvernement sera remis au parlement. »

Article 2

I. – Le chapitre III du titre II du livre IV du code de la construction et de l'habitation est complété par un article L. 423-14 ainsi rédigé :

« *Art. L. 423-14.* – Les organismes d'habitations à loyer modéré sont soumis à un prélèvement sur leurs ressources financières lorsqu'au cours des deux derniers exercices comptables, leurs investissements annuels moyens, sont restés inférieurs à une fraction de leur potentiel financier annuel moyen, calculé sur la même période. Cette fraction ne peut être supérieure à la moitié du potentiel annuel moyen des deux derniers exercices. Le prélèvement des ressources est calculé, selon un taux progressif, sur le potentiel financier annuel moyen des deux derniers exercices sans pouvoir excéder le tiers de celui-ci. Il est recouvré selon les procédures, sûretés, garanties et sanctions applicables en matière de taxes sur le chiffre d'affaires.

« Il n'y a pas de prélèvement si le produit de celui-ci est inférieur à 10 000 € ou si, à la date du prélèvement, l'organisme bénéficie des mesures de prévention ou de redressement de la Caisse de garantie du logement locatif social mentionnées à l'article L. 452-1.

« Les organismes soumis à ce prélèvement versent avant le 30 juin de chaque année le montant des sommes dont ils sont redevables à la Caisse de garantie du logement locatif social.

« Les organismes qui ne communiquent pas les informations nécessaires à l'application des présentes dispositions acquittent une pénalité de 300 € par logement locatif dont ils sont propriétaires ; ce montant est doublé en cas de récidive. »

II. – Après le premier alinéa de l'article L. 452-1 du même code, il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Elle gère un fonds constitué des prélèvements prévus à l'article L. 423-14 et destiné à aider les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte à financer des opérations de construction et d'amélioration de leur parc de logements locatifs sociaux, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État. »

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

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

IV. – Le premier alinéa de l'article L. 481-1-1 du même code est ainsi complété :

« Elles sont soumises au prélèvement prévu à l'article L. 423-14. »

V. – Un décret en Conseil d'État fixe les conditions d'application du présent article et définit, notamment, les investissements annuels moyens mentionnés à l'article L. 423-14 du code de la construction et de l'habitation.

Article 3

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

1° Les articles L. 313-1 à L. 313-3 sont ainsi rédigés :

« *Art. L. 313-1.* – Les employeurs occupant au minimum vingt salariés, à l'exception de l'État, des collectivités territoriales et de leurs établissements publics administratifs, assujettis à la taxe sur les salaires prévue à l'article 231 du code général des impôts, autres que ceux qui appartiennent à des professions relevant du régime agricole au regard des lois sur la sécurité sociale pour lesquelles des règles spéciales ont été édictées en application du *a* du 3 dudit article 231, doivent consacrer des sommes représentant 0,45 % au moins du montant, entendu au sens des règles prévues aux chapitres I^{er} et II du titre IV du livre II du code de la sécurité sociale, des rémunérations versées par eux au cours de l'exercice écoulé au financement d'actions dans le domaine du logement, en particulier du logement des salariés, et de la politique de la ville.

« Le versement mentionné au précédent alinéa doit être effectué au profit d'un organisme agréé par le ministre chargé du logement aux fins de collecter la participation des employeurs à l'effort de construction, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État.

« Toutefois, un employeur peut se libérer de ses obligations en investissant directement en faveur du logement de ses salariés, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État.

« Ces dispositions sont applicables aux établissements publics ayant un caractère industriel ou commercial, ainsi qu'aux organismes de l'État, des collectivités territoriales et de leurs établissements publics ayant le même caractère.

« *Art. L. 313-2.* – Les employeurs qui, en raison de l'accroissement de leur effectif, atteignent ou dépassent l'effectif de vingt salariés, sont dispensés pendant trois ans du paiement de la cotisation relative à la participation. Le montant de leur participation est réduit respectivement de 75 %, 50 % et 25 %, les première, deuxième et troisième années suivant la dernière année de dispense. Les employeurs ayant dépassé l'effectif de vingt salariés avant le 1^{er} septembre 2005 et qui, en 2005, bénéficiaient d'une dispense ou d'une réduction du montant de leur participation continuent à bénéficier de cette dispense ou de cette réduction dans les conditions antérieures.

« Les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables lorsque l'accroissement de l'effectif résulte de la reprise ou de l'absorption d'une entreprise ayant employé vingt salariés ou plus au cours de l'une des trois années précédentes.

« Dans ce cas, la cotisation visée au premier alinéa du présent article est due dans les conditions de droit commun dès l'année au cours de laquelle l'effectif de vingt salariés est atteint ou dépassé.

« *Art. L. 313-3.* – Les ressources de la participation des employeurs à l'effort de construction sont composées des versements des employeurs et des retours des prêts antérieurement consentis à l'aide de ressources issues de la participation des employeurs à l'effort de construction, ainsi que de, dans des conditions définies par décret en Conseil d'État, l'affectation du résultat des collecteurs agréés.

Ces ressources sont consacrées aux catégories d'emplois suivantes :

« *a)* À la mise en oeuvre du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés et du programme national de rénovation urbaine, ainsi qu'au soutien à l'amélioration du parc privé ;

« *b)* Au soutien à la construction, à la réhabilitation et à l'acquisition de logements locatifs sociaux, ainsi qu'à la production de logements locatifs intermédiaires ;

« *c)* À des interventions à caractère très social dans le domaine du logement, notamment sous la forme d'opérations relatives au logement des personnes défavorisées et de dépenses d'accompagnement social ;

« *d)* À des aides à des personnes physiques pour leurs projets d'accession à la propriété, de réhabilitation de leur logement, d'accès au logement locatif, de changement de logement ou de maintien dans celui-ci ;

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

« f) Au versement de compensations à des organismes d'assurance qui proposent des contrats d'assurance contre les impayés de loyer qui respectent un cahier des charges, fixé par décret en Conseil d'État.

« Ces interventions peuvent prendre la forme de prêts, de prise en garantie ou de subventions à des personnes physiques ou morales, à des opérateurs de l'État ou à des associations agréées par l'État.

« Pour chaque catégorie d'emplois, la nature des emplois correspondants et leurs règles générales d'utilisation sont fixées par décret en Conseil d'État, pris après avis des représentants des organisations syndicales et patronales membres de l'organisme mentionné à l'article L. 313-17. Les enveloppes minimales et maximales qui leur sont consacrées annuellement sont fixées par décret. » ;

2° L'article L. 313-7 est ainsi rédigé :

« *Art. L. 313-7.* – L'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction est un établissement public industriel et commercial.

« Elle est chargée d'une mission d'étude, d'évaluation et de contrôle relative à la participation des employeurs à l'effort de construction.

« À ce titre, elle a un rôle :

« a) De suivi statistique, comptable et financier de la participation des employeurs à l'effort de construction ;

« b) De contrôle du respect des conditions d'agrément des organismes collecteurs et de suivi de leur performance en terme de gestion ;

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

« - aux organismes collecteurs agréés,

« - à l'organisme mentionné à l'article L. 313-17,

« - aux organismes soumis au contrôle, au sens de l'article L. 430-1 du code du commerce, des organismes collecteurs agréés ou de l'organisme mentionné à l'article L. 313-17,

« - aux organismes qui bénéficient, directement ou indirectement, de concours financiers des collecteurs ou de l'organisme mentionné à l'article L. 313-17.

« Les organismes d'habitations à loyer modéré définis à l'article L. 411-2 sont exclus du champ du contrôle de l'agence ;

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

« *e*) D'évaluation de la contribution de la participation des employeurs à l'effort de construction aux orientations visées à l'article L. 313-3.

« Au titre de ses activités, notamment :

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

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

« *c*) Elle peut demander la communication de tous documents comptables ;

« *d*) Elle propose au ministre chargé du logement la désignation de ceux de ses agents habilités à exercer les contrôles nécessaires à l'accomplissement des missions définies aux alinéas précédents. Ces agents sont astreints au secret professionnel dans les conditions et sous les peines prévues aux articles 226-13 et 226-14 du code pénal. Ce secret ne peut leur être opposé, sauf par les auxiliaires de justice.

« Le contrôle exercé par l'agence s'effectue sans préjudice des compétences dévolues aux autres organes d'inspection et de contrôle concernés. » ;

3° L'article L. 313-9 est abrogé ;

4° L'article L. 313-11 est ainsi rédigé :

« *Art. L. 313-11.* – L'agence est administrée par un conseil d'administration composé de cinq représentants de l'État et de trois personnalités désignées par le ministre chargé du logement en raison de leurs compétences en matière de logement.

« Les modalités d'organisation et de fonctionnement de l'agence sont déterminées par décret en Conseil d'État. » ;

5° L'article L. 313-12 est ainsi rédigé :

« *Art. L. 313-12.* – L'agence est financée, pour son fonctionnement par un prélèvement opéré chaque année sur les sommes versées au titre de l'article L. 313-1 aux organismes agréés.

« Le montant de ce prélèvement est déterminé annuellement par le conseil d'administration de l'agence dans la limite d'un plafond fixé par arrêté conjoint des ministres intéressés. » ;

6° Les articles L. 313-13 à L. 313-16 sont ainsi modifiés :

a) À l'article L. 313-13, au premier alinéa, les mots : « l'association concernée » sont remplacés par les mots : « l'organisme contrôlé » ; au troisième alinéa, les mots : « l'organisme intéressé » sont remplacés par les mots « l'organisme contrôlé », le montant « 1 500 000 euros » est remplacé par les mots « deux millions d'euros » et les mots : « l'association » sont remplacés par les mots : « l'organisme contrôlé » ;

b) À l'article L. 313-14, les mots : « l'association » sont remplacés par les mots : « l'organisme collecteur » ;

c) À l'article L. 313-15, au deuxième alinéa les mots : « d'une association » sont remplacés par les mots : « d'un organisme collecteur », les mots : « une association titulaire de l'agrément prévu à l'article L. 313-7 » sont remplacés par les mots : « un organisme collecteur agréé » ; au troisième alinéa, les mots : « une association titulaire de l'agrément prévu à l'article L. 313-7 » sont remplacés par les mots : « un organisme collecteur agréé » ;

d) À l'article L. 313-16, le premier alinéa est supprimé ; au deuxième alinéa, les mots : « d'un de ces organismes » sont remplacés par les mots : « de l'un des organismes collecteurs agréés » ; au troisième alinéa, les mots : « ne respecte pas les conventions prévues au 2° et 2°*bis* de l'article L. 313-19 » sont supprimés, les mots : « du 4° du même article » sont remplacés par les mots : « du 7° de l'article L. 313-19 » ;

7° Dans les articles L. 313-8 à L. 313-16-4, les mots : « l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction » sont à chaque occurrence remplacés par les mots : « l'agence » et les mots : « l'agence nationale » sont à chaque occurrence remplacés par les mots : « l'agence » ;

8° L'article L. 313-19 est ainsi rédigé :

« *Art. L. 313-19.* – L'organisme mentionné à l'article L. 313-17 :

« 1° Représente les intérêts communs de ses associés ;

« 2° Assure la mise en oeuvre des politiques nationales d'emploi des ressources issues de la participation des employeurs à l'effort de construction dans les conditions définies à l'article L. 313-3 par les associés collecteurs ou par elle à partir de ressources appelées auprès des associés collecteurs ;

« 3° Mobilise l'ensemble des associés collecteurs pour la mise en oeuvre de la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale, notamment par l'utilisation d'une partie des droits de réservation mentionné à l'article L. 313-26 dont ils sont titulaires ;

« 4° Gère un fonds d'interventions sociales pour la mise en oeuvre des interventions mentionnées au c de l'article L. 313-3 ;

« 5° Veille :

« - à la bonne application, dans les sociétés mentionnées à l'article L. 422-2 dont les organismes collecteurs sont actionnaires de référence au sens de l'article L. 422-2-1, de la politique nationale de l'habitat et du renouvellement urbain qu'expriment les conventions conclues par l'État avec l'union regroupant les fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré ;

« - à permettre le regroupement des actions des sociétés mentionnées à l'article L. 422-2 détenues par les associés collecteurs sans pouvoir organiser de concentration nationale ;

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

« - à assurer, dans les sociétés dont ils sont actionnaires de référence au sens de l'article L. 422-2-1, le respect des principes déontologiques qu'elle fixe ;

« 6° Assure :

« - la coopération entre associés ;

« - la coordination des tâches de collecte ;

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

« - avec les associations départementales d'information sur le logement qui ont signé une convention avec l'État, l'information sur le logement des salariés ;

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

« 7° Élabore, dans l'intérêt commun, des recommandations aux associés aux fins mentionnées au 2°, 3°, 4° et 5°. Ces recommandations s'imposent aux associés collecteurs ;

« 8° Donne, en considération des intérêts communs que l'organisme mentionné à l'article L. 313-17 représente et des objectifs des politiques nationales d'emploi des ressources issues de la participation des employeurs à l'effort de construction, un avis conforme préalablement aux opérations par lesquelles les associés collecteurs :

« - constituent, cèdent ou transforment des créances ou accordent des subventions avec les fonds issus de la participation des employeurs à l'effort de construction, dans des conditions qui dérogent aux recommandations mentionnées au 6°,

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

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

« 9° Assure, dans les limites fixées par ses statuts, la gestion d'autres intérêts communs de ses associés et contribue au développement de leurs activités. Ces opérations sont retracées dans une comptabilité distincte.

« Les associés collecteurs communiquent à l'organisme mentionné à l'article L. 313-17 les renseignements nécessaires à l'exercice de sa mission.

« Les statuts de l'organisme mentionné à l'article L. 313-17 sont approuvés par décret. » ;

9° L'article L. 313-20 est ainsi rédigé :

« *Art. L. 313-20.* – L'organisme mentionné à l'article L. 313-17 dispose d'un fonds d'intervention, d'un fonds d'interventions sociales et d'un fonds dénommé fonds de garantie universelle des risques locatifs.

« I. – Le fonds d'intervention contribue à la bonne adaptation des ressources des associés collecteurs aux besoins locaux et à la bonne

exécution par l'organisme mentionné à l'article L. 313-17 des politiques nationales et locales d'emploi de la participation des employeurs à l'effort de construction.

« II. – Le fonds de garantie universelle des risques locatifs assure le versement des compensations mentionnées au *f* de l'article L. 313-3.

« Il peut également verser des garanties de loyer et charges aux bailleurs des secteurs locatifs mentionnés aux troisième à cinquième alinéas de l'article 41 *ter* de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, qui ne souscrivent pas de contrats d'assurance contre le risque de loyers impayés.

« En dehors des contributions des associés collecteurs et de toutes ressources de l'organisme mentionné à l'article L. 313-17, le fonds de garantie universelle des risques locatifs est alimenté par une fraction des primes ou cotisations qui lui sont confiées par les organismes d'assurance qui proposent la souscription de contrats d'assurance contre le risque de loyers impayés respectant le cahier des charges sociales mentionnées au *f* de l'article L. 313-3.

« Un décret en Conseil d'État, pris après consultation de l'organisme mentionné à l'article L. 313-17, fixe les règles de gestion et de fonctionnement du fonds de garantie universelle des risques locatifs et du fonds d'interventions sociales.

« L'organisme mentionné à l'article L. 313-17 garantit l'équilibre financier de ce fonds.

« III. – Chaque associé collecteur apporte sa contribution à chaque fonds. Le conseil d'administration de l'organisme mentionné à l'article L. 313-17 fixe le montant des contributions sous la forme :

« - de versements ;

« - de transferts de créances constituées avec des fonds issus de la participation des employeurs à l'effort de construction ;

« - ou d'inscriptions, au bilan de ces associés, de dettes dont le paiement à l'organisme mentionné à l'article L. 313-17 est garanti par les actifs des associés issus de cette participation.

« Chaque fonds peut également être alimenté par toutes ressources de l'organisme mentionné à l'article L. 313-17.

« Sont retracées dans une comptabilité distincte, respectivement :

« - les opérations de chacun des fonds ;

« - au sein du fonds d'intervention les opérations relatives à chacune des politiques d'emploi mentionnées au 2° et au 3° de l'article L. 313-19 ;

« - au sein du fonds de garantie universelle des risques locatifs les opérations mentionnées au premier alinéa du II du présent article d'une part, et celles mentionnées au deuxième alinéa du II de ce même article d'autre part. » ;

10° L'article L. 313-22 est ainsi rédigé :

« *Art. L. 313-22.* – Le budget et le compte financier annuels de l'organisme mentionné à l'article L. 313-17 sont adoptés par le conseil d'administration.

« L'état d'avancement de l'exécution du budget est présenté trois fois par an au conseil d'administration assorti de propositions de mesures correctrices en cas de décalage important par rapport aux prévisions budgétaires. » ;

11° L'article L. 313-23 est ainsi rédigé :

« *Art. L. 313-23.* – Trois commissaires du Gouvernement représentent l'État auprès de l'organisme mentionné à l'article L. 313-17. Chaque commissaire du Gouvernement peut disposer d'un suppléant. Ils assistent aux séances du conseil d'administration. Ils peuvent se faire communiquer tous documents.

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

« Chaque commissaire du Gouvernement peut opposer son *veto*, dans le délai d'un mois suivant la prise de la délibération:

« - aux délibérations qui ont un impact sur l'équilibre financier des fonds issus de la participation des employeurs à l'effort de construction,

« - aux délibérations non conformes à la réglementation,

« - aux délibérations qui portent sur le budget et le compte financier de l'organisme mentionné à l'article L. 313-17,

« - aux délibérations relatives aux statuts et à l'organisation de l'organisme mentionné à l'article L. 313-17.

12° À l'article L. 313-26-1, les mots : « par une convention conclue entre l'État et l'Union d'économie sociale du logement » sont remplacés par les mots : « par décret en Conseil d'État » ;

13° À l'article L. 313-31, les mots : « des associations mentionnées à l'article L. 313-7 et des organismes mentionnés au premier alinéa de l'article L. 313-16 » sont remplacés par les mots : « des organismes collecteurs agréés » ;

14° a) À l'article L. 313-32-1, au premier alinéa, les mots : « 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 » sont remplacés par les mots : « pour la mise en oeuvre des politiques nationales d'emploi des ressources issues de la participation des employeurs à l'effort de construction, les organismes collecteurs reçoivent une partie des sommes collectées au titre de l'article L. 313-1 par les organismes, agréés aux fins de les collecter » ;

b) La deuxième phrase du deuxième alinéa est supprimée ;

15° L'article L. 313-33 est ainsi rédigé :

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

« Sont commissaires du Gouvernement auprès de l'association les commissaires du Gouvernement auprès de l'organisme mentionné à l'article L. 313-17. Ils disposent des mêmes pouvoirs au sein de l'association que ceux mentionnés à l'article L. 313-23. Les dispositions de l'article L. 313-22 s'appliquent également à l'association.

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

16° Il est créé un article L.313-34 ainsi rédigé :

« *Art. L. 313-34.* – Les modalités d'application du présent chapitre sont fixées par décret en Conseil d'État. »

II. - L'ensemble des engagements pris par l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction au titre de son activité de programmation de la fraction de la participation consacrée par priorité au logement des travailleurs immigrés et de leur famille est transféré au fonds d'interventions sociales mentionné à l'article L. 313-20.

III. - Le fonds de soutien de l'organisme mentionné à l'article L. 313-17 est transformé en une section comptable du fonds d'intervention de cet organisme.

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

Les statuts de l'association foncière logement sont approuvés par décret.

Sont commissaires du Gouvernement auprès de l'association les commissaires du Gouvernement auprès de l'organisme mentionné à l'article L. 313-17 du code de la construction et de l'habitation. Ils disposent des mêmes pouvoirs au sein de l'association que ceux mentionnés à l'article L. 313-23 du même code. Les dispositions de l'article L. 313-22 du même code s'appliquent également à l'association.

L'objet de l'association, soumise au contrôle de la Cour des comptes, de l'inspection générale des finances et aux dispositions du titre II de la loi n° 91-3 du 3 janvier 1991 relative à la transparence et à la régularité des procédures de marché et soumettant la passation de certains contrats à des règles de publicité et de mise en concurrence, est de réaliser des programmes de logements contribuant à la mixité des villes et des quartiers. Ces programmes concernent, d'une part, la réalisation de logements locatifs libres dans les quartiers faisant l'objet d'opérations de renouvellement urbain, d'autre part, la réalisation de logements locatifs sociaux dans les agglomérations dont le marché immobilier est tendu.

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

base de calcul de l'impôt sur les sociétés de cette association et de toutes les autres personnes morales qui comptabilisent ces amortissements ;

V. – Au II de l'article 85 de la loi n° 2007-1824 du 25 décembre 2007 de finances rectificative pour 2007, les mots : « neuvième alinéa » sont remplacés par les mots : « troisième alinéa ».

Article 4

Le chapitre III du titre III du livre IV du code de la construction et de l'habitation est complété par trois articles ainsi rédigés :

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

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

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

« - acquérir des logements dans la limite d'une surface hors œuvre nette globale inférieure à la moitié de la surface hors œuvre nette totale du programme de construction dans lequel ces logements sont inclus, à la condition que le programme de construction ait été établi par un tiers et les demandes de permis de construire déjà enregistrées. »

« *Art. L. 433-3.* – Dans le cadre des dispositions de l'article L. 261-3 ou de l'article L. 262-1, un organisme d'habitations à loyer modéré mentionné à l'article L. 411-2, ou un groupement constitué entre des organismes d'habitation à loyer modéré, peut acquérir, sur des terrains dont il n'est pas propriétaire, auprès d'un ou plusieurs opérateurs, des programmes de logements ne répondant pas à la condition de surface mentionnée au dernier alinéa de l'article L. 433-2, après un appel d'offres précisant le nombre, la répartition par catégories et les caractéristiques techniques des logements. »

« *Art. L. 433-4.* – Les appels d'offres mentionnés à l'article L. 433-3 sont soumis aux règles fixées par le code des marchés publics ou, lorsqu'ils sont lancés par un organisme privé d'habitations à loyer modéré ou par un groupement dont ne relève aucun office public de l'habitat, par l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par

certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics et les textes pris pour l'application de cette ordonnance.

« Pour l'application du présent article, le montant estimé des acquisitions est assimilé au montant estimé des travaux mentionné, selon le cas, dans le code des marchés publics ou les textes pris pour l'application de l'ordonnance du 6 juin 2005 précitée. »

Article 5

Après l'article L. 443-7 du code de la construction et de l'habitation, il est ajouté un article L. 443-7-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 443-7-1.* – Lorsqu'ils sont votés en assemblée générale du syndicat des copropriétaires, les travaux font l'objet de provisions spéciales constituées en application du sixième alinéa de l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et sont à la charge des copropriétaires.

« Ces provisions spéciales sont obligatoirement déposées sur un compte séparé ouvert au nom du syndicat des copropriétaires avec une rubrique particulière pour chacun des copropriétaires. Le compte et les rubriques ne peuvent faire l'objet d'une convention de fusion, de compensation ou d'unité de comptes. »

Article 6

I. - À la section 2 du chapitre II de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, les articles 29-1 à 29-6 deviennent les articles 29-3 à 29-8 et deux nouveaux articles 29-1 et 29-2 sont insérés.

II. - L'article 29-1 est ainsi rédigé :

« *Art. 29-1.* – Lorsque les impayés atteignent 25 % du budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1, le syndic saisit le président du tribunal de grande instance d'une demande de désignation d'un observateur du syndicat, chargé d'analyser la situation financière de celui-ci et, le cas échéant, l'état de l'immeuble.

« En l'absence de saisine par le syndic, le président du tribunal de grande instance peut être saisi d'une même demande par des copropriétaires représentant ensemble 15 % au moins des voix du syndicat.

« Le président du tribunal de grande instance peut également être saisi d'une même demande par les créanciers, lorsque les factures d'abonnement à un service de fourniture d'énergie et d'eau, ainsi que les factures de travaux prévus à l'article 14-2, votés par l'assemblée générale et exécutés, restent impayées par le syndic sur une période de douze mois.

« Dans tous les cas, le maire de la commune où est implanté l'immeuble est informé de la saisine par le ou les demandeurs.

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

III. – L'article 29-2 est ainsi rédigé :

« *Art. 29-2.* – Le président du tribunal de grande instance, statuant comme en matière de référé ou par ordonnance sur requête, désigne un observateur du syndicat des copropriétaires, aux frais du syndicat des copropriétaires dans le cas prévu au premier alinéa de l'article 29-1, du syndic dans le cas prévu au deuxième alinéa et des créanciers dans le cas prévu au troisième alinéa. »

« Dans un délai de trois mois, renouvelable une fois, l'observateur adresse au président du tribunal de grande instance un rapport présentant l'analyse de la situation financière du syndicat et de l'état de l'immeuble ainsi que les mesures de nature à permettre de redresser cette situation financière et d'améliorer l'état de l'immeuble.

« Le greffe transmet copie du rapport au syndic et au maire, pour information de ce dernier.

« Après avoir entendu le conseil syndical, le syndic inscrit à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale toutes les questions nécessaires à la mise en oeuvre du rapport.

« Un décret en Conseil d'État fixe les modalités d'application de cet article ».

IV. – Le dernier alinéa de l'article 29-3 est remplacé par les dispositions suivantes :

« La décision désignant l'administrateur provisoire fixe la durée de la mission, qui ne peut être inférieure à douze mois. Lorsqu'aucun rapport mentionné à l'article 29-2 n'a été établi au cours de l'année précédente, l'administrateur rend, au plus tard à l'issue des six premiers mois de sa mission, un rapport intermédiaire présentant les mesures à adopter pour redresser la situation financière du syndicat. Le président du tribunal de

grande instance peut à tout moment modifier la mission de l'administrateur provisoire, la prolonger ou y mettre fin à la demande de l'administrateur provisoire, d'un ou plusieurs copropriétaires, du préfet du département, du procureur de la République ou d'office. »

CHAPITRE II

Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés

Article 7

Le programme national de requalification des quartiers anciens dégradés vise à engager les actions nécessaires à la requalification des quartiers anciens les plus dégradés tout en développant une mixité des habitants et des activités dans ces quartiers et en améliorant significativement la performance énergétique des bâtiments. Le programme concerne les quartiers, dont la liste sera fixée par décret, présentant une part élevée d'habitat indigne et une situation économique et sociale des habitants particulièrement difficile.

Les actions de ce programme peuvent porter notamment sur :

- la requalification des îlots d'habitat dégradé à travers l'acquisition du foncier, le relogement des occupants et la revente du foncier nu ou bâti,
- le développement et la requalification de l'offre de logement et d'hébergement,
- la réhabilitation du parc privé existant,
- la lutte contre l'habitat indigne,
- l'aménagement des espaces et des équipements publics de proximité,
- la réorganisation ou la création d'activités économiques et commerciales,
- le relogement et l'accompagnement social des ménages en privilégiant leur maintien au sein du même quartier requalifié,
- et toute action concourant à la réussite du programme, en particulier en matière d'études ou d'ingénierie.

Pour la période 2009-2016, le programme national prévoit l'aide à la réhabilitation de 60 000 logements privés et la production de 50 000 logements locatifs sociaux conventionnés dont 5 000 places

d'hébergement ou de logement de transition. Il vise à réhabiliter 140 000 logements privés dégradés sur l'ensemble du territoire national sur huit ans.

Article 8

I. – Il est ajouté, à l'article 10 de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, un septième alinéa ainsi rédigé :

« L'Agence nationale pour la rénovation urbaine est, en outre, chargée de contribuer à la mise en œuvre du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés mentionnés à l'article 10 de loi n° du de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, en accordant des concours financiers aux collectivités territoriales, aux établissements publics de coopération intercommunale compétents et aux organismes publics ou privés, qui conduisent, selon les modalités visées au deuxième alinéa du présent article, les opérations concourant à la réalisation de ce programme. »

II. – L'Agence nationale de l'habitat contribue à la mise en œuvre du programme national de requalification des quartiers anciens dégradé mentionné à l'article 10 de la loi n° du de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion. »

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

IV. – Il est inséré un article L. 321-1-2 dans le code de la construction et de l'habitation :

« *Art. L. 321-1-2.* – L'Agence nationale de l'habitat, les collectivités territoriales et leurs établissements publics, et le cas échéant tout autre partenaire public ou privé peuvent créer, par voie de convention, des fonds locaux de réhabilitation de l'habitat privé regroupant leurs financements pour conduire les opérations concourant à la réalisation du programme mentionné à l'article 10 de la loi n° du de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.

« Ces fonds sont gérés par les collectivités territoriales ou les établissements publics de coopération intercommunale compétents en

matière de politique locale de l'habitat ou par une personne morale de droit public ou privé qu'ils auront désignée pour conduire ces opérations.

« Les modalités de création, de gestion, d'utilisation de ces fonds, les modalités de désignation de leur gestionnaire, ainsi que celles du contrôle exercé par l'État sur la gestion de ces fonds, sont fixées par décret.

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

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

« Lorsqu'ils procèdent à des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés, au sens de l'article 10 de la loi n° du de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, ces établissements publics peuvent gérer les fonds locaux de réhabilitation de l'habitat privé créés en application du IV de l'article 11 de cette loi. » ;

2° Au troisième alinéa de l'article L. 325-1, les mots : « contrat de ville » sont remplacés par le membre de phrase suivant : « contrat urbain de cohésion sociale ou inscrits au programme national de requalification des quartiers anciens dégradés mentionné à l'article 10 de la loi n° ... du de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion. » ;

3° L'article L. 326-1 est complété par les mots suivants : « et des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés, au sens de l'article 10 de loi n° du de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion. Lorsqu'ils procèdent à ces dernières opérations, ils peuvent gérer les fonds locaux de réhabilitation de l'habitat privé créés en application du IV de l'article 11 de cette loi. ».

CHAPITRE III

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

Article 9

I. – L'article L. 301-5-1 du code de la construction et de l'habitation est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« La convention ne peut pas être conclue ou renouvelée avec un établissement public de coopération intercommunale lorsque le représentant de l'État estime que les demandes motivées de modifications mentionnées au dernier alinéa de l'article L. 302-2 et l'avis émis par le comité régional de l'habitat sur le projet de programme local de l'habitat de

l'établissement public de coopération intercommunale suivant la procédure mentionnée au quatrième alinéa de l'article L. 302-2 n'ont pas suffisamment été pris en compte par l'établissement public de coopération intercommunale.

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

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

1° À la fin du cinquième alinéa, est ajoutée une phrase ainsi rédigée : « Il comprend, en tenant compte de la nécessité de modérer la consommation d'espace, des orientations relatives à l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements dans chacune des communes concernées et du lancement des opérations d'aménagement de compétence communautaire, à l'institution des servitudes mentionnées au *b* et au *d* de l'article L. 123-2 du code de l'urbanisme ainsi qu'à la mise en œuvre des dispositions de l'article L. 127-1 du même code. » ;

2° Le quatorzième alinéa est remplacé par un alinéa ainsi rédigé :

« Le programme local de l'habitat fait l'objet d'un programme d'actions détaillé par commune et, le cas échéant, par secteur géographique, avec indication de l'échéancier de réalisation des actions concernées. »

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

1° La fin du premier alinéa, après les mots : « toutes informations utiles » est ainsi rédigée : « , ainsi que les objectifs locaux à prendre en compte en matière de diversité de l'habitat, de répartition équilibrée des différents types de logements dans l'agglomération concernée, de renouvellement du parc immobilier et d'accroissement du nombre de logements et de places d'hébergement nécessaires, selon les critères définis au quatrième alinéa de l'article L. 302-1. » ;

2° Dans le cinquième alinéa, après les mots : « de l'offre de logement » sont ajoutés les mots : « ainsi qu'à ceux de renouvellement du parc immobilier et d'accroissement du nombre de logements et de places d'hébergement nécessaires, » ;

3° Le dernier alinéa est remplacé par les 3 aliéna suivants ainsi rédigés :

« Le représentant de l'État, s'il estime que le projet de programme local de l'habitat ne répond pas à l'objectif de répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, adresse, dans un délai d'un mois, des demandes motivées de modifications à l'établissement public de coopération intercommunale, qui en délibère.

« En cas d'avis défavorable ou de réserves émises par le comité régional de l'habitat sur un projet de programme local de l'habitat, le représentant de l'État dans le département peut adresser, dans un délai d'un mois suivant cet avis, des demandes motivées de modifications à l'établissement public de coopération intercommunale ou à la commune mentionnée à l'article L. 302.4-1 qui l'a élaboré.

« L'établissement public adopte le programme local de l'habitat. La délibération publiée approuvant le programme devient exécutoire deux mois après sa transmission au préfet. Toutefois, si dans ce délai le préfet notifie, par lettre motivée, au président de l'établissement public de coopération intercommunale, les modifications mentionnées à l'alinéa précédent qu'il estime nécessaire d'apporter au programme, celui-ci est exécutoire dès publication et transmission au préfet de la délibération apportant les modifications demandées. »

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

« Les établissements publics de coopération intercommunale et les communes mentionnées à l'article L. 302-4-1 communiquent pour avis au représentant de l'État et au comité régional de l'habitat un bilan sur la réalisation du programme local de l'habitat à l'issue de la première période triennale d'exécution du programme et à l'expiration de la période de six ans de validité du programme. »

V. – La section première du chapitre II du titre préliminaire du livre III du même code est complétée par un article L. 302-4-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 302-4-1.* – Les dispositions de l'article L. 302-1 sont applicables aux communes de plus de 30 000 habitants qui ne sont pas membres d'un des groupements de communes mentionnés à l'avant-dernier alinéa de cet article. Dans ces communes, le programme local de l'habitat est élaboré, en association avec l'État ainsi que toute personne morale qu'il juge utile, par le conseil municipal à la connaissance duquel le représentant de l'État dans le département porte les informations mentionnées au

premier alinéa de l'article L. 302-2. Dans le cas prévu au dernier alinéa de cet article, les demandes motivées de modifications sont adressées à la commune. L'adoption du programme intervient dans un délai de deux ans à compter de la publication de la loi n° ... dude mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.

« Le conseil municipal délibère au moins une fois par an sur l'état de réalisation du programme local de l'habitat et son adaptation à l'évolution de la situation sociale ou démographique. Le programme local peut être modifié par le conseil municipal, le projet de modification étant transmis pour avis au représentant de l'État ainsi qu'aux personnes morales ayant été associées à son élaboration, leur avis étant réputé donné s'il n'est pas rendu dans un délai de deux mois à compter de la transmission du projet. »

VI. – Le dernier alinéa de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme est complété par la phrase suivante : « Ce délai est ramené à vingt-quatre mois lorsque le plan local doit être rendu compatible avec un programme local de l'habitat. »

VII. – Dans le dernier alinéa de l'article L. 123-14 du code de l'urbanisme, les mots : « du délai de trois ans mentionné » sont remplacés par les mots : « des délais de trois ans ou de vingt-quatre mois mentionnés ».

Article 10

I. – L'article L. 123-1-1 du code de l'urbanisme est complété par les deux alinéas suivants :

« À l'échéance d'un délai de six mois suivant la publication de la loi n° ... du ... de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion et pour une durée de trois ans, dans les zones urbaines délimitées par un plan local d'urbanisme ou un plan d'occupation des sols, un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol et au coefficient d'occupation des sols résultant d'un plan local d'urbanisme ou d'un plan d'occupation des sols est autorisé, dans la limite de 20 % pour chacune des règles concernées, afin de permettre exclusivement l'agrandissement de logements. En l'absence de coefficient d'occupation des sols, l'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface habitable supérieure de plus de 20 % à la surface habitable existante.

« Les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables dans des périmètres délimités par délibération du conseil municipal ou de

l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines. Elles ne sont pas non plus applicables dans les zone A, B et C des plans d'exposition au bruit mentionnés à l'article L. 147-3 et dans les zones mentionnées au 1° et 2° du II de l'article 562-1 du code de l'environnement. »

II. – L'article L. 127-1 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

« Le conseil municipal peut, par délibération motivée, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'économie générale du plan d'occupation des sols ou du projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme, délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du coefficient d'occupation des sols. La délibération fixe pour chaque secteur cette majoration qui ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, la majoration ne peut être supérieure au taux des logements locatifs sociaux du programme de construction, ce taux étant égal au rapport entre le nombre des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation de l'opération et le nombre total des logements de l'opération.

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

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

IV. – Après l'article L. 123-1-3 du code de l'urbanisme, il est créé un article L. 123-1-4 ainsi rédigé :

« *Art. L. 123-1-4.* – L'application des dispositions relatives au dépassement et à la majoration du coefficient d'occupation des sols de l'un des articles L. 123-1-1, L. 127-1 et L. 128-1 est exclusive de l'application des dispositions prévues aux deux autres articles. »

Article 11

I. – L'article 1^{er} de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement est ainsi modifié :

1° Dans le I, après les mots : « établissements publics », sont insérés les mots : « ou à des sociétés dont il détient la majorité du capital » ;

2° Dans le I, après les mots : « des périmètres », sont insérés les mots : «, pouvant comprendre des immeubles appartenant à d'autres personnes publiques ou privées lorsque ceux-ci sont indispensables à la réalisation de l'opération, ».

II. – Dans l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme, après les mots : « au sens du présent livre » sont ajoutés les mots : « ou de la réalisation d'un programme de construction. »

Article 12

I. – Les articles L. 332-9 et L. 332-10 du code de l'urbanisme sont ainsi rédigés :

« *Art. L. 332-9.* – Dans les zones urbaines et les zones à urbaniser des plans locaux d'urbanisme ou des documents d'urbanisme en tenant lieu, lorsqu'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction nécessitent la réalisation d'équipements autres que les équipements propres mentionnés à l'article L. 332-15, le ou les propriétaires des terrains, le ou les aménageurs, le ou les constructeurs peuvent conclure avec la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme une convention de projet urbain partenarial prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements.

« Cette convention ne peut porter que sur les équipements publics réalisés pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre fixé par la convention. Lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins peut être prise en charge par les propriétaires fonciers, les aménageurs ou les constructeurs.

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

« *Art. L. 332-10.* – Dans les communes où la taxe locale d'équipement a été instituée, les constructions édifiées dans le périmètre délimité par une convention prévue à l'article L. 332-9, sont exclues du champ d'application de cette taxe, pendant un délai fixé par la convention qui ne peut excéder dix ans. »

II. – L'article L.332-11 du code de l'urbanisme est abrogé.

Article 13

À l'article L. 123-5 du code de l'urbanisme est ajouté un quatrième alinéa ainsi rédigé :

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

Article 14

Au premier alinéa de l'article 14 de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, après les mots : « logements locatifs sociaux et » sont insérés les mots : « de structures d'hébergement, d'établissements de logements de transition, de logements-foyers ou de résidences hôtelières à vocation sociale mentionnés au III de l'article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation ainsi que ».

Article 15

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

« Pour les acquisitions ayant fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire à compter du lendemain de la date de la publication au Journal Officiel de la République française de l'arrêté de classement des communes par zone pris en application de la loi n° du de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion et pour les constructions de logements par le contribuable ayant fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire à compter de cette date, les dispositions du présent *h* s'appliquent aux logements situés dans des communes classées parmi les zones du territoire définies par décret, dans lesquelles le marché immobilier présente des tensions. Le classement des communes par zone est établi par arrêté du ministre chargé du budget et du ministre chargé du logement et est révisé au moins tous les trois ans. »

II. – Le *k* du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts est abrogé pour les acquisitions ayant fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire à compter du lendemain de la date de publication au Journal Officiel de la République française de l'arrêté de classement des communes par zone pris en application de la loi n° du de

mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion et pour les constructions de logements par le contribuable ayant fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire à compter de cette date.

Article 16

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

« Le taux réduit de 5,5 % s'applique également, dans des conditions fixées par décret, aux ventes de logements neufs destinés à être affectés à l'habitation principale de personnes physiques, si ces personnes accèdent pour la première fois à la propriété au sens du I de l'article 244 *quater* J, si elles bénéficient d'une aide à l'accession sociale à la propriété attribuée par une ou plusieurs collectivités territoriales ou un groupement de collectivités territoriales du lieu d'implantation du logement, si la somme des revenus fiscaux de référence, au sens du 1^o du IV de l'article 1417, des personnes destinées à occuper ce logement ne dépasse pas les plafonds de ressources prévus pour les titulaires de contrat de location-accession mentionnés au dixième alinéa du *c* du 1 du 7^o de l'article 257 et si ces personnes bénéficient d'un prêt à remboursement différé octroyé par un organisme associé collecteur de l'Union d'économie sociale du logement mentionné à l'article L. 313-18 du code de la construction et de l'habitation. ».

II. – La dernière phrase du II de l'article 284 du même code est complétée par les mots : «, ou de logements mentionnés au deuxième alinéa du 3 *octies* du I de l'article 278 *sexies* ».

III. – Le 3 *octies* et le 6 du I de l'article 278 *sexies* du même code sont complétés par une phrase ainsi rédigée : « Le prix de vente ne doit pas excéder le plafond prévu pour les opérations mentionnées au 3 *ter* du I de l'article 278 *sexies* du code général des impôts. »

IV. – Les dispositions des I et II sont applicables aux opérations engagées, définies par décret, à compter de la date de publication de la loi n^o du de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, et jusqu'au 31 décembre 2010.

Article 17

Avant le dernier alinéa de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, sont ajoutés deux alinéas ainsi rédigés :

« À compter de l'année 2009 sont assimilés aux logements sociaux visés au présent article, pendant cinq ans à compter de leur financement, les logements neufs destinés à être affectés à l'habitation principale de personnes physiques :

« - si ces personnes accèdent pour la première fois à la propriété au sens du I de l'article 244 *quater* J du code général des impôts ;

« - si elles acquièrent le terrain de manière différée ou si elles bénéficient d'un prêt à remboursement différé octroyé par un organisme collecteur associé de l'Union d'économie sociale pour le logement mentionné à l'article L. 313-18 du code de la construction et de l'habitation ;

« - si elles bénéficient d'une aide à l'accession sociale à la propriété attribuée par une ou plusieurs collectivités territoriales ou un groupement de collectivités territoriales du lieu d'implantation du logement ;

« - et si leurs revenus ne dépassent pas les plafonds de ressources prévus pour les titulaires de contrat de location-accession mentionnés au dixième alinéa du *c*) du 1 de l'article 257 du code général des impôts.

« À compter de l'année 2009 sont assimilés aux logements sociaux visés au présent article, à compter de la signature du contrat de location-accession et jusqu'à la fin de la cinquième année civile qui suit la levée d'option, les logements occupés par des titulaires de contrats de location-accession conclus dans les conditions prévues par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière, lorsque ces logements ont été construits, améliorés ou acquis et améliorés au moyen de formes spécifiques d'aides de l'État ou de prêts dont les caractéristiques et les conditions d'octroi sont fixées par décret. »

CHAPITRE IV

Dispositions relatives à la mobilité dans le parc de logements

Article 18

Avant le premier alinéa de l'article 22-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, les deux alinéas suivants sont insérés :

« Le cautionnement ne peut être demandé que pour un logement loué par un bailleur personne physique ou par une société civile immobilière

constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus.

« Dans tous les cas, dès lors que le bailleur a souscrit une assurance garantissant les obligations locatives du locataire, il ne peut exiger un cautionnement. »

Article 19

I. – L'article L. 613-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Dans le premier alinéa, les mots : « excédant une année » sont supprimés ;

2° Au même alinéa, les mots : « ou l'hébergement » sont ajoutés après les mots : « le relogement ».

II. – L'article L. 613-2 du même code est ainsi modifié :

1° Dans la première phrase, les mots : « trois ans » sont remplacés par les mots : « un an » ;

2° À la fin de la deuxième phrase, après les mots : « de son relogement » sont ajoutés les mots : « ou de son hébergement ».

Article 20

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

1° Les articles L. 442-4-1 et L. 442-4-2 deviennent respectivement les articles L. 442-4-3 et L. 442-4-4 ;

2° L'article L. 442-4 est ainsi rédigé :

« *Art. L. 442-4.* – En cas de sous occupation telle que prévue par l'article L. 621-2, le bailleur propose au locataire un nouveau logement correspondant à ses besoins, nonobstant les plafonds de ressources prévus à l'article L. 441-1.

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

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

« Sur les territoires définis au 7° de l'article 10 de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948, le bailleur donne congé au locataire ayant refusé trois offres de relogement conformes aux dispositions prévues par l'article 13 *bis* de la loi du 1^{er} septembre 1948 précitée. Le délai de préavis applicable est de six mois. À l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

« Les dispositions de l'alinéa précédent ne sont applicables ni à l'égard des locataires âgés de plus de soixante-dix ans, ni lorsque le locataire est une personne handicapée à mobilité réduite ou a à sa charge une personne handicapée à mobilité réduite. » ;

3° Il est créé un article L. 442-4-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 442-4-1.* – Le contrat passé entre un bailleur et un locataire d'un logement adapté aux personnes handicapées au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles comporte une clause de résiliation du bail sous réserve de propositions adaptées de relogement par le bailleur dès lors que les occupants de ce logement ne présentent plus un tel handicap. Toutefois, cette résiliation ne peut prendre effet que lorsqu'au moins trois propositions non acceptées ont été faites par le bailleur. Le contrat prévoit un préavis de six mois en cas de résiliation.

« L'offre de relogement doit être conforme aux dispositions prévues par l'article 13 *bis* de la loi du 1^{er} septembre 1948 précitée. Le logement est attribué nonobstant les plafonds de ressources prévus à l'article L. 441-1.

« Les dispositions du second et du troisième alinéas de l'article L. 442-4 s'appliquent. » ;

4° Il est créé un article L. 442-4-2 ainsi rédigé :

« *Art. L. 442-4-2.* – Pour les personnes mentionnées au 12° de l'article 10 de la loi du 1^{er} septembre 1948 précitée, le contrat de location est requalifié en contrat de location de trois ans non renouvelable au premier janvier de l'année qui suit les résultats de l'enquête mentionnée à l'article L. 441-9. Six mois avant la fin du bail, le bailleur notifie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postale ou signifie par acte d'huissier la date d'expiration de son contrat au locataire.

« Au terme du contrat, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

« Les dispositions des deux alinéas précédents ne sont applicables ni à l'égard des locataires qui l'année suivant les résultats de l'enquête précitée

atteignent leur soixante-dixième anniversaire, ni lorsque le locataire est une personne handicapée à mobilité réduite ou a à sa charge une personne handicapée à mobilité réduite. » ;

5° Il est créé un article L. 442-5-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 442-5-1.* – Lorsque l'enquête mentionnée à l'article L. 441-9 fait apparaître qu'un locataire est assujéti au supplément de loyer de solidarité défini à l'article L. 411-3 ou lorsque le locataire est dans un cas de sous occupation telle que prévue par l'article L. 621-2, l'organisme procède avec le locataire à un examen de sa situation et des possibilités d'évolution de son parcours résidentiel.

« L'organisme informe le locataire des différentes possibilités d'accession à la propriété auxquelles il peut prétendre. »

6° Après le quatrième alinéa de l'article L. 442-8-1, il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Par dérogation au premier alinéa de l'article L. 442-8, les locataires des organismes mentionnés à l'article L. 411-2 peuvent, après en avoir informé le bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception, sous-louer temporairement pour une durée maximale d'un an renouvelable, une partie de leur logement à des personnes jeunes répondant aux conditions d'âges définies par décret en Conseil d'État. Celles-ci ne bénéficient pas du droit au maintien dans les lieux. Le prix du loyer de la ou des pièces principales sous-louées est calculé *au prorata* du loyer total rapporté à la surface habitable du logement. »

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

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

2° L'article 10 est complété par un 12° ainsi rédigé :

« 12° Qui occupent des locaux appartenant aux organismes mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation, et dont les ressources, au vu des résultats de l'enquête mentionnée à l'article L. 441-9 du code de la construction et de l'habitation, sont au moins deux fois supérieures aux plafonds de ressources pour l'attribution des logements locatifs sociaux fixés en application de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation. »

III. – La dernière phrase du premier alinéa du I de l'article 40 de la loi du 6 juillet 1989 précitée et le troisième alinéa du III du même article sont modifiés comme suit :

« Les dispositions de l'article 14 leur sont applicables à condition que le bénéficiaire du transfert du contrat remplisse les conditions d'attribution et que le logement soit adapté à la taille du ménage.

« Ces deux conditions ne sont pas requises envers le conjoint ou le partenaire lié au conjoint par un pacte civil de solidarité, et, lorsqu'ils vivaient effectivement avec lui depuis plus d'un an, les ascendants, les personnes handicapées. »

IV. – Les dispositions du présent article sont applicables aux contrats en cours.

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

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

Article 21

I. – Les plafonds de ressources pour l'attribution des logements locatifs sociaux fixés en application de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation sont minorés de 10,3 % à compter de la date de publication de la loi n° du de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.

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

« Les plafonds de ressources pour l'attribution des logements locatifs sociaux fixés en application du présent article sont révisés chaque année en

tenant compte de la variation de l'indice de référence des loyers mentionné à l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs dans des conditions définies par décret en Conseil d'État. »

CHAPITRE V

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

Article 22

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

« L'Agence nationale pour la cohésion sociale et l'égalité des chances est administrée par un conseil d'administration et un directeur général nommé par l'État. Le conseil d'administration est composé de représentants de l'État, d'élus nationaux et locaux et de personnalités qualifiées. Les représentants de l'État disposent de la moitié des voix.

« Le président du conseil d'administration est désigné par l'État parmi les personnalités qualifiées.

« Dans la région et dans le département, le délégué de l'agence y est, respectivement, le préfet de région et le préfet de département. Il signe les conventions passées pour son compte et concourt à leur mise en oeuvre, à leur évaluation et à leur suivi. »

II. – L'article L. 121-17 du même code est ainsi modifié :

« Les ressources de l'Agence nationale pour la cohésion sociale et l'égalité des chances sont constituées notamment par :

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

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

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

« 4° Les produits divers, dons et legs.

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

de sécurité sociale ou de la mutualité sociale agricole, ou d'établissements publics. »

Article 23

I. – L'article 21 de la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat est modifié comme suit :

1° La première phrase du premier alinéa est remplacée par la phrase suivante : « Un plan d'accueil, d'hébergement et d'insertion des personnes sans domicile est établi dans chaque département. Ce plan est inclus dans le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées » ;

2° Dans le deuxième alinéa les mots : « d'urgence » sont supprimés ;

3° Les cinq derniers alinéas sont remplacés par les alinéas ainsi rédigés :

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

« Chaque année, avant le 1^{er} septembre, le préfet notifie, à chacune des communes mentionnées au troisième alinéa, un état des places d'hébergement disponibles au 1^{er} janvier de l'année en cours. La commune dispose de deux mois pour présenter ses observations. Après examen de ces observations, le préfet notifie, avant le 31 décembre, le nombre de places d'hébergement retenues pour l'application de ce troisième alinéa.

« À compter du 1^{er} janvier 2009, il est effectué, chaque année, par neuvième des mois de mars à novembre, un prélèvement sur les ressources fiscales des communes mentionnées au I, à l'exception de celles qui bénéficient de la dotation de solidarité urbaine et de cohésion sociale prévue par l'article L. 2334-15 du code général des collectivités territoriales. Ce prélèvement est égal au potentiel fiscal par habitant défini à l'article L. 2334-4 du code général des collectivités territoriales multiplié par le nombre de places d'hébergement manquantes par rapport aux obligations mentionnées au troisième alinéa. Il est versé dans les mêmes conditions que le prélèvement mentionné à l'article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation et prévues aux trois derniers alinéas de cet article.

« Un décret en Conseil d'État fixe les modalités d'application du présent article, notamment le contenu du plan mentionné au premier alinéa. »

II. – L'article 2 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement est complété par la phrase suivante : « Ce plan départemental inclut le plan d'accueil, d'hébergement et d'insertion des personnes sans domicile prévu par l'article 21 de la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994. »

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

IV. – Au sixième alinéa de l'article L. 312-5 du code de l'action sociale et des familles, la mention « 8° » est supprimée.

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

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

« Le logement-foyer dénommé « résidence sociale » est destiné aux personnes ou familles mentionnées au II de l'article L. 301-1.

« La résidence sociale dénommée « pension de famille » est un établissement destiné à l'accueil sans condition de durée des personnes dont la situation sociale et psychologique rend difficile leur accès à un logement ordinaire. »

Article 24

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

1° Dans la deuxième phrase du septième alinéa du II, après les mots : « au sein duquel ces logements doivent être situés » sont insérés les mots : « et qui, en Île-de-France, peut porter sur des territoires situés dans d'autres départements de la région, après consultation du préfet territorialement compétent. » ;

2° À la fin de la dernière phrase du même alinéa sont ajoutés les mots : « dans lequel le logement attribué est situé » ;

3° Le huitième alinéa du II est complété par une phrase ainsi rédigée : « En Île-de-France, il peut également saisir le représentant de l'État dans un autre département de la région afin que celui-ci fasse une telle proposition ;

4° À la fin de la dernière phrase du neuvième alinéa du II, sont ajoutés les mots : « dans lequel le logement proposé est situé » ;

5° Le dixième alinéa du II est ainsi rédigé :

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

« En Île-de-France, il peut également saisir le représentant de l'État dans un autre département de la région afin que celui-ci procède à l'attribution d'un tel logement sur ses propres droits de réservations. » ;

6° Le deuxième alinéa du III est complété par une phrase ainsi rédigée : « En Île-de-France, il peut également saisir le représentant de l'État dans un autre département de la région afin que celui-ci fasse une telle proposition. » ;

7° À la fin du deuxième alinéa du III, sont insérés les mots : « dans lequel l'hébergement proposé est situé » ;

8° Dans le V, les mots : « avis rendus » sont remplacés par les mots : « décisions prises ».

Article 25

I. – Au deuxième alinéa de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, les mots : « dans des taudis, des habitations insalubres, précaires ou de fortune, » sont remplacés par les mots : « ou exposées à des situations d'habitat indigne, ».

II. – Il est inséré à l'article 4 de la loi du 31 mai 1990 précitée un troisième alinéa ainsi rédigé :

« Constituent un habitat indigne les locaux utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements

dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé. »

III. – Dans la dernière phrase du sixième alinéa de l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation, après les mots : « situations d'habitat indigne » sont ajoutés les mots : « au sens des deuxième et troisième alinéas de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement ».

Article 26

I. – L'article L. 421-4 du code de la construction et de l'habitation est complété par les deux alinéas suivants :

« 6° Prendre à bail des logements faisant l'objet de conventions au titre des articles L. 321-4 ou L. 321-8 en vue de les sous-louer, meublés ou non aux demandeurs mentionnés à l'article L. 441-2-3 et aux personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition ;

« 7° Gérer en qualité d'administrateur de biens des logements vacants pour les donner en location à des personnes physiques éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence, pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir. »

II. – L'article L. 422-2 du code de la construction et de l'habitation est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« Elles peuvent aussi prendre à bail des logements faisant l'objet de conventions au titre des articles L. 321-4 ou L. 321-8, en vue de les sous-louer, meublés ou non, aux demandeurs mentionnés à l'article L. 441-2-3 et aux personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition.

« Elles peuvent gérer en qualité d'administrateur de biens des logements vacants pour les donner en location à des personnes physiques éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence, pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir. »

III. – Avant l'avant dernier alinéa de l'article L. 422-3 du code de la construction et de l'habitation, sont insérés les deux alinéas suivants :

« Elles peuvent aussi prendre à bail des logements faisant l'objet de conventions au titre des articles L. 321-4 ou L. 321-8, en vue de les sous louer, meublés ou non, aux demandeurs mentionnés à l'article L. 441-2-3 et aux personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition.

« Elles peuvent gérer en qualité d'administrateur de biens des logements vacants pour les donner en location à des personnes physiques éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence, pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir. »

IV. – Dans le titre du chapitre IV du titre IV du livre IV du code de la construction et de l'habitation le mot : « vacants » est supprimé et les mots « et en gestion » sont ajoutés après les mots « prise à bail ».

Ce chapitre est divisé en deux sections.

1° La section 1 est intitulée : « Dispositions applicables à la sous location des logements vacants » et comprend les articles L. 444-1 à L. 444-6 ;

2° La section 2 est intitulée : « Dispositions applicables à la sous-location des logements conventionnés en application de l'article L. 321-4 ou L. 321-8 ».

Dans la section 2, il est créé trois articles ainsi rédigés :

« *Art. L. 444-7.* – Les dispositions des articles L. 444-5 et L. 444-6 de la section 1 du présent chapitre s'appliquent aux logements, meublés ou non, conventionnés en application de l'article L. 321-4 ou L. 321-8 et destinés à la sous-location aux demandeurs mentionnés à l'article L. 441-2-3 et aux personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition.

« *Art. L. 444-8.* – Le bail établi entre l'organisme d'habitations à loyer modéré et le propriétaire est conclu pour une durée d'au moins six ans.

« *Art. L. 444-9.* – Les rapports entre l'organisme d'habitations à loyer modéré et l'occupant sont régis par un contrat de sous-location conclu pour une durée d'un an. Il peut être renouvelé deux fois pour la même durée. Les parties peuvent mettre fin au contrat à tout moment. Par dérogation à l'article L. 444-7, le délai de préavis est d'un mois si le congé émane de l'occupant. Il est de trois mois s'il émane du bailleur, et ne peut être donné

que pour un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par l'occupant de l'une des obligations lui incombant. »

Article 27

I. – Les articles L. 321-11 et L. 321-12 du code de la construction et de l'habitation deviennent respectivement les articles L. 321-12 et L. 321-13.

II. – Il est créé dans ce même code un article L. 321-11 ainsi rédigé :

« *Art. L. 321-11.* – La durée du contrat de location des logements conventionnés en application de l'article L. 321-8 est au moins égale à trois ans pour les bailleurs personnes physiques ainsi que pour les bailleurs définis à l'article 13 de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et à six ans pour les bailleurs personnes morales.

« Cette disposition ne s'applique ni aux contrats de sous-location ni à l'hébergement prévus par l'article L. 321-10. »

III. – Dans l'article L. 321-5 du même code les termes : « ou occupants » sont supprimés.

Fait à Paris, le 28 juillet 2008

Signé : FRANÇOIS FILLON

Par le Premier ministre :

La ministre du logement et de la ville,

Signé : CHRISTINE BOUTIN