



CONSEIL SUPERIEUR DE L'ADMINISTRATION DE BIENS

Le Président

Paris, le 17 juillet 2006

Ma chère Consœur,
Mon cher Confrère,

Je me permets de vous communiquer, ci-joint, la **loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement**, publiée au Journal officiel du 16 juillet 2006, page 10662.

Ce texte est particulièrement dense et je crois utile d'attirer votre attention sur les articles relatifs :

- **aux autorisations d'urbanisme** :

- sécurisation des constructions achevées (article 10),
- annulation partielle des permis de construire (article 11),

- **à l'institution d'une taxe forfaitaire au profit des communes sur les terrains rendus constructibles** (article 26),

- **aux revenus fonciers** :

- institution d'une déduction forfaitaire de 30 % pour les bailleurs passant une convention avec l'ANAH (article 39),
- création du dispositif d'investissement locatif « Borloo populaire » (article 40),

- **aux logements vacants** :

- possibilité de remise sur le marché des logements vacants situés au-dessus des commerces (article 45),
- déduction transitoire de 30 % des loyers en cas de remise sur le marché de logements vacants (article 46),
- suppression de l'exonération de la taxe d'habitation, après cinq ans (article 47),

- **à la création d'une déclaration de mise en location** (article 48),

- **aux diagnostics techniques** (article 79) :

- état des installations de plus de 15 ans fonctionnant au gaz,
- état de l'installation intérieure d'électricité,

- **au changement d'usage des locaux** (article 79) et notamment au renforcement des sanctions financières,

- **aux rapports entre les bailleurs et les locataires** :

- liste des clauses réputées non écrites (article 84),
- transmission du droit au maintien dans les lieux (article 85),
- extension de la compétence des CDC aux litiges concernant la décence (article 86),
- interdiction de refuser une caution située en outre-mer, (article 87),

- **aux charges locatives** (article 88) :

- caractère récupérable du nouveau contrat d'entretien relatif aux ascenseurs,
- possibilité de déroger à la liste par accord collectif,
- coût des prestations de services pris en compte TTC,

- **au statut de la copropriété** :

- définition des frais de recouvrement imputables au copropriétaire débiteur et **mise à la charge du copropriétaire concerné des honoraires relatifs à l'état daté** (article 90),
- sécurité des personnes et des biens et fermeture de l'immeuble (article 91),
- allègement des obligations comptables des petites copropriétés (article 92),
- adaptation des règlements de copropriété prorogée de trois ans (article 94),
- application des nouvelles **règles comptables au premier exercice réalisé dans le courant de l'année 2007** (article 94),
- statut des « **résidences-services** » (article 95),

- **au délai de rétractation de l'acquéreur non professionnel d'un bien immobilier** (article 96),

- **à la loi Hoguet** :

- extension du statut d'agent commercial aux collaborateurs non salariés d'un agent immobilier (article 97),
- lutte contre les discriminations dans l'attribution des logements (article 98),
- paiement des honoraires des agents immobiliers (article 99),
- dispositions transitoires concernant l'aptitude professionnelle (article 100).

TITRE I^{er}
MOBILISATION DE LA RESSOURCE FONCIERE POUR LA REALISATION DE LOGEMENTS

CHAPITRE 1^{er}
Faciliter la réalisation de logements sur les terrains publics

Article 1^{er} (art. L. 300-6 et L. 213-1 du code de l'urbanisme) - **Délimitation de périmètres pour des opérations ayant les effets d'opérations d'intérêt national**

L'article 1^{er} permet à l'Etat ainsi qu'à ses établissements publics de faire construire des logements, en dépit de l'opposition éventuelle de la commune en cause.

Le paragraphe I tend à conférer aux opérations de logements menées sur des biens immeubles publics dans des périmètres délimités par décret les effets d'une opération d'intérêt national (OIN). Ces opérations sont soumises à un régime particulier. En premier lieu, les autorisations d'occupation des sols y sont délivrées au nom de l'Etat. Ensuite, les zones d'aménagement concerté ne peuvent y être créées que par le préfet (article L. 311-1 du code de l'urbanisme). Enfin, l'article L. 111-10 permet de surseoir à statuer sur une demande d'autorisation concernant des travaux susceptibles de compromettre la réalisation d'une opération d'aménagement située dans le périmètre de l'OIN.

Cette création d'un périmètre, soumis au régime juridique des OIN, en vue de réaliser des opérations de logements ne doit constituer qu'un ultime recours de l'Etat, à n'utiliser qu'après une concertation étroite avec les collectivités concernées. C'est pourquoi sa mise en œuvre est transitoire, limitée jusqu'au 1^{er} janvier 2010, et strictement encadrée. A cet effet, il est prévu :

- que le projet de décret doit être soumis pour avis à la commune et à l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme, ceux-ci ayant un délai de deux mois pour répondre ;

- que le décret devient caduc à l'expiration d'un délai de dix ans à compter de sa publication, afin de ne pas prolonger indéfiniment les effets liés à la création du périmètre.

Le paragraphe II permet à l'Etat et à ses établissements publics de se prononcer par une déclaration de projet, après enquête publique, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement et d'obtenir la modification des documents d'urbanisme applicables.

Le paragraphe III exclut du droit de préemption urbain l'aliénation par l'Etat ou ses établissements publics d'immeubles en vue de réaliser des logements dans les périmètres ayant les effets d'une opération d'intérêt national.

Le code du domaine de l'Etat prévoit une décote de 25 %, pouvant atteindre 35 % dans les zones tendues, délimitées par décret, sur les prix des terrains cédés par l'Etat pour la réalisation de logements locatifs sociaux. Le paragraphe IV prévoit que sont assimilées à ces logements sociaux les structures d'hébergement temporaire ou d'urgence bénéficiant d'une aide de l'Etat.

Article 2 (art. L. 121-2-1 nouveau du code de l'urbanisme) - **Transmission par le préfet au maire de la liste des immeubles publics situés sur le territoire de la commune**

La mise en œuvre de certains projets pouvait se trouver freinée par l'absence d'identification du propriétaire, entre, par exemple, Réseau ferré de France (RFF) et la Société nationale des chemins de fer (SNCF).

Afin de faciliter la mise en place par les communes de politiques foncières adaptées, il est prévu que le préfet transmette, à leur demande, aux communes et établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat la liste des immeubles publics situés sur le territoire des communes où ils exercent leur compétence.

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

Article 3 (art. L. 302-1 CCH) - **Elaboration d'un programme local de l'habitat par les établissements publics de coopération intercommunale**

Cet article a pour objet de rendre obligatoire l'élaboration d'un programme local de l'habitat (PLH) dans toutes les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, les communautés d'agglomération et les communautés urbaines.

Son adoption intervient dans un délai de trois ans à compter de la publication de la loi du 30 juin 2006.

Article 4 (art. L. 123-12-1 et L. 230-4-1 [nouveaux] du code de l'urbanisme) - **Modification des plans locaux d'urbanisme et des plans d'occupation des sols**

L'article 4 vise à faciliter l'adaptation des PLU et des POS aux objectifs fixés en matière de logement.

Le paragraphe I insère un alinéa nouveau après le 14° de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, relatif aux PLU. L'alinéa confère une base légale, au sein de l'article L. 123-1, à l'échéancier prévisionnel que peut comporter le rapport de présentation du PLU. Cet échéancier précise les dates d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Il convient de souligner que l'échéancier, à l'instar du rapport de présentation du PLU qui comprend cet échéancier, n'est pas opposable aux tiers, à la différence du règlement du PLU.

Le paragraphe II de l'article 4 insère un article L. 123-12-1 dans le code de l'urbanisme. Ce paragraphe pose une obligation et offre une faculté. S'agissant de la première, les conseils municipaux auront l'obligation de délibérer, trois ans après l'élaboration ou la révision d'un PLU, afin d'analyser les résultats de son application notamment par rapport aux besoins en logements. Dès lors que le plan n'aura pas été révisé, ce débat aura lieu tous les trois ans. Concernant la seconde, les communes qui le souhaitent pourront inscrire dans leur PLU un échéancier prévisionnel de l'ouverture des terrains à l'urbanisation.

Le paragraphe III de l'article 4 ajoute un d) à l'article L. 123-2 du code de l'urbanisme, afin de permettre aux communes d'instituer des servitudes consistant à délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit. Il crée donc *une nouvelle catégorie de servitude d'urbanisme* et précise que la servitude ne peut être instituée que dans le respect des objectifs de mixité sociale ce qui permet aux communes d'adapter la servitude imposée à la situation locale.

Le paragraphe IV prévoit la consultation d'un représentant des organismes HLM, à sa demande, sur le projet de PLU, son avis étant réputé favorable s'il n'a pas été rendu par écrit dans un délai de deux mois.

Le paragraphe V aménage le droit de délaissement pour tenir compte de cette nouvelle servitude.

En premier lieu, il dispose que lorsque la demande d'acquisition est motivée par les obligations relatives aux conditions de réalisation de programmes de logements imposées en application du d) de l'article L. 123-2, le juge de l'expropriation ne peut être saisi que par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale qui a fait l'objet de la mise en demeure.

Ce juge fixe le prix de l'immeuble, qui est alors exclusif de toute indemnité accessoire, notamment de l'indemnité de réemploi. La commune ou l'établissement public dispose d'un délai de deux mois à compter de la décision juridictionnelle devenue définitive pour notifier sa décision au propriétaire et, si elle décide d'acquérir le bien, en règle le prix dans un délai de six mois à compter de cette décision. Il s'agit d'empêcher le propriétaire de réclamer une indemnisation au motif que, parce que la commune a réservé dans son PLU un secteur au logement social, son terrain aurait subi une dévaluation.

En second lieu, il permet aux communes de déléguer la procédure de droit de délaissement à des offices publics d'aménagement et de construction (OPAC) ou à des sociétés d'économie mixte (SEM). Ces derniers pourront ainsi se porter acquéreurs des terrains et mener eux-mêmes la procédure.

Le paragraphe VI est d'ordre rédactionnel.

Le paragraphe VII prévoit un cas d'inapplicabilité de la procédure de délaissement. Elle n'est pas applicable aux terrains sur lesquels un pourcentage minimum de catégories de logements locatifs, défini par le plan local d'urbanisme, devrait être construit.

Le paragraphe VIII précise les conditions d'application du droit de délaissement spécifique créé par l'article 4, dont la particularité est que la commune n'est pas contrainte d'acquérir le terrain, en insérant un article L. 230-4-1 nouveau dans le code de l'urbanisme.

Le paragraphe IX de l'article 4 institue la possibilité, pour les permis de construire délivrés avant le 1^{er} janvier 2010, de majorer, dans la limite de 50 %, le coefficient d'occupation du sol. Ainsi, le conseil municipal peut-il, par délibération motivée, délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant au moins une moitié de logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration du coefficient d'occupation des sols.

Le paragraphe X complète l'article L. 147-5 du code de l'urbanisme relatif aux *plans d'exposition au bruit (PEB)*. Il assouplit les règles de constructibilité liées aux PEB dans la zone C des aéroports dont le trafic est plafonné. Il prévoit que les constructions à usage d'habitation ne sont pas interdites en zone C, dès lors qu'il s'agit d'opérations de reconstruction rendues nécessaires par une opération de démolition en zone A ou B, à condition :

- qu'elles n'entraînent pas d'accroissement de la population exposée aux nuisances ;
- que les normes d'isolation phonique fixées par l'autorité administrative soient respectées ;
- et que le coût d'isolation soit à la charge exclusive du constructeur.

Le paragraphe XI prévoit la consultation des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat lors de l'élaboration des plans locaux d'urbanisme (PLU) et des schémas de cohérence territoriale (SCOT). Il modifie pour ce faire les articles L. 121-4, L. 123-6 et L. 123-8 du code de l'urbanisme.

Les paragraphes XII et XIII précisent, afin d'éviter toute rétroactivité, que les dispositions de l'article 4 s'appliquent aux SCOT et aux PLU dont l'élaboration ou la révision ont été prescrites après l'entrée en vigueur de la loi.

Article 5 - Exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties

L'article 5 porte de 20 à 30 ans l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties au profit des constructions de logements sociaux respectant un certain nombre de critères environnementaux, et réalisées dans le cadre du plan de cohésion sociale.

...

CHAPITRE III

Sécuriser les autorisations d'urbanisme et les constructions existantes

Article 6 - Ratification de l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme

Cet article ratifie l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme. La ratification s'accompagne de quelques réserves modifiant le texte de l'ordonnance.

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

Il est aussi prévu qu'un décret détermine les catégories de terrains aménagés sur lesquels les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs peuvent être installées ou implantées. Le décret pourra prévoir des dérogations pour permettre le relogement provisoire des personnes victimes de catastrophes.

...

Article 8 (art. L. 421-2-1 du code de l'urbanisme) - Compétence de l'Etat pour délivrer les permis de construire aux sociétés de construction dont il possède plus de la moitié du capital

Cet article a pour objet de permettre à l'Etat de délivrer les permis de construire aux sociétés de construction dont il possède plus de la moitié du capital. Il s'agit, de fait, de la société nationale de construction pour les travailleurs (Sonacotra).

Article 9 (art. L. 111-12 [nouveau] du code de l'urbanisme) - Délai de prescription administrative pour les constructions achevées depuis plus de dix ans

L'article 9 institue une prescription administrative pour les constructions achevées depuis plus de dix ans, une telle prescription ne supprimant absolument pas la mise en oeuvre des sanctions pénales et civiles de l'irrégularité. En outre, la prescription ne s'applique pas, notamment :

- lorsque la construction est de nature, par sa situation, à exposer ses usagers ou des tiers à un risque de mort ou de blessures de nature à entraîner une mutilation ou une infirmité permanente,
- lorsque la construction a été réalisée sans permis de construire,
- lorsqu'une action en démolition a été engagée,
- lorsque la construction est sur le domaine public,
- lorsque la construction est située dans un site classé ou un parc naturel ou dans les zones exposées aux risques, dites "zones de danger".

Cet article permet donc une régularisation des constructions irrégulières, au regard du droit de l'urbanisme, passé un délai de dix ans.

Article 10 (art. L. 480-13 du code de l'urbanisme) - **Sécurisation des constructions achevées**

Cet article a pour objet de mieux circonscrire l'action en démolition. De même, conformément aux conclusions du groupe de travail conduit par M. Pelletier, l'article 10 modifie l'article L. 480-13 du code de l'urbanisme afin :

- de limiter la possibilité d'une condamnation à démolir uniquement au cas où le permis a été annulé par le juge administratif, saisi dans le délai de deux mois à compter de l'affichage du permis (le juge civil ne peut plus saisir *a posteriori* le juge administratif) ;
- de réduire à deux ans à compter de la décision définitive d'annulation du permis le délai dans lequel cette action en démolition doit être exercée ;
- de réduire également à deux ans le délai dans lequel l'action en responsabilité civile peut être engagée contre le constructeur après l'achèvement des travaux, en maintenant, dans ce cas, la possibilité d'une saisine du juge administratif par le juge civil.

Enfin l'article 10 prévoit une disposition transitoire : lorsque l'achèvement des travaux est intervenu avant la publication de la loi du 13 juillet 2006, la prescription antérieure continue à courir selon son régime.

Article 11 (art.L. 600-5 nouveau du code de l'urbanisme) - **Annulation partielle des permis de construire par le juge administratif**

Parmi les propositions faites par le groupe de travail présidé par M. Pelletier, celle visant à permettre au juge de prononcer une annulation partielle du permis a paru particulièrement opportune, puisqu'elle avait pour objet d'accélérer les procédures. Jusqu'à présent, sauf pour les dispositions à caractère financier, les permis étaient considérés par le juge comme indivisibles.

L'article 11 insère un article L. 600-5 dans le code de l'urbanisme qui permet au juge administratif d'annuler partiellement un permis de construire, lorsque certaines parties seulement du projet, détachables de l'ensemble, sont reconnues illégales.

L'article L. 600-5 nouveau prévoit également que l'autorité compétente prend ensuite, à la demande du bénéficiaire du permis, un arrêté modificatif tenant compte de la décision juridictionnelle.

Article 12 (art. L. 600-6 nouveau du code de l'urbanisme) - **Possibilité pour le préfet d'engager une action en démolition**

Afin d'établir un dispositif équilibré, conformément aux conclusions du rapport remis par M. Philippe Pelletier, la disposition relative à l'action en démolition est complétée en renforçant les pouvoirs du préfet en cette matière. Jusqu'à présent, celui-ci ne pouvait exercer l'action civile en démolition, dans la mesure où il n'avait pas la qualité de tiers « lésé ». Dorénavant, un article L. 600-6 nouveau du code de l'urbanisme dispose que lorsque la juridiction administrative, saisie d'un déferé du préfet, a annulé par une décision devenue définitive un permis de construire pour un motif non susceptible de régularisation, le préfet peut engager une action civile en vue de la démolition de la construction.

Article 13 (art. L. 142-1 du code de l'environnement) - **Intérêt à agir des associations agréées**

La multiplication des recours contentieux contre les permis de construire constitue un obstacle clairement identifié par les acteurs de terrain à une mise en œuvre rapide des objectifs fixés en matière de logement d'autant que les délais de jugement sont particulièrement longs : 15 à 16 mois devant les tribunaux administratifs, 2 à 3 ans devant les cours administratives d'appel.

C'est afin de limiter la multiplication des recours que les associations agréées de protection de l'environnement sont contraintes, pour faire un recours juridictionnel contre une décision administrative, d'avoir reçu leur agrément avant la publication de celle-ci.

Article 14 (art. L. 600-1-1 du code de l'urbanisme) - **Recevabilité à agir des associations agréées**

De même, également afin de limiter la multiplication des recours, il est prévu que les associations doivent, pour attaquer un permis, avoir déposé leurs statuts en préfecture antérieurement à l'affichage en mairie dudit permis.

CHAPITRE IV

Améliorer les outils d'acquisition foncière

Article 15 (art. L. 240-1 à L. 240-3, L. 211-3 du code de l'urbanisme [nouveaux]) - **Fusion du droit de priorité et du droit de préemption urbain**

L'article 15 simplifie les procédures et réduit les délais lors de la cession de terrains publics, en fusionnant le droit de priorité des communes et leur droit de préemption urbain, en cas d'aliénation d'immeubles, situés sur leur territoire et appartenant à l'Etat, à des sociétés dont il détient la majorité du capital ou à certains établissements publics.

Article 16 (art.L. 324-2 du code de l'urbanisme) - **Création d'un établissement public foncier local**

Cet article renforce le rôle des organes délibérants des établissements publics de coopération intercommunale compétents dans la création d'un établissement public foncier local, l'accord du préfet étant réputé acquis si aucune décision contraire n'a été prise dans un délai de trois mois.

Article 17 (art.L. 326-1 du code de l'urbanisme) - **Etablissements publics locaux de rénovation urbaine**

Cet article permet aux collectivités de créer un opérateur dédié pour réaliser leurs opérations d'aménagement pour la rénovation urbaine, sans préjudice de la possibilité de faire appel à la concurrence si elles veulent confier ces opérations à d'autres structures dans le cadre de la loi du 20 juillet 2005.

Article 18 (art. L. 211-4 du code de l'urbanisme) - **Droit de préemption urbain sur les parts de SCI**

Ce texte permet aux communes d'exercer leur droit de préemption urbain sur la cession de parts d'une société civile immobilière, lorsque le patrimoine de cette société est constitué par un ou plusieurs immeubles situés dans les périmètres soumis au droit de préemption urbain. Une telle disposition permettra d'éviter la constitution de sociétés civiles immobilières dans le but d'échapper au droit de préemption.

Article 19 (art. L. 210-1 du code de l'urbanisme) - **Droit de préemption des collectivités en l'absence de programme local de l'habitat**

Ce texte permet aux collectivités locales d'exercer plus facilement leur droit de préemption. Il renforce la possibilité, pour les maires et les conseils municipaux qui ont la volonté de faire du logement social, de bénéficier d'opportunités foncières. La commune peut dorénavant, en l'absence de PLH, délibérer en vue de définir les actions qu'elle entend mettre en œuvre pour mener à bien un programme de construction de logements sociaux et se référer à cette délibération lorsqu'elle préemptera.

Article 20 (art. L. 327-1 nouveau du code de l'urbanisme) - **Création de sociétés publiques locales d'aménagement**

Cet article permet à des sociétés locales placées sous le contrôle exclusif de collectivités locales de réaliser des opérations d'aménagement sans être contraintes par les règles de mise en concurrence. Un rapport d'évaluation du dispositif sera effectué, dans un délai de cinq ans à compter de la promulgation de la loi.

CHAPITRE V

Accroître la transparence du marché foncier

Article 21 (art. 135 B du livre des procédures fiscales) - **Transmission par l'administration fiscale des données foncières aux collectivités publiques**

L'article 21 clarifie l'article 135 B du livre des procédures fiscales afin de bien préciser que les services fiscaux transmettent, gratuitement, à leur demande, aux services de l'Etat, aux collectivités territoriales, aux groupements de communes, aux établissements publics administratifs, à certains établissements publics visés par le code de l'urbanisme et aux propriétaires faisant l'objet d'une procédure d'expropriation des éléments d'information qu'ils détiennent au sujet des valeurs foncières déclarées à l'occasion de mutations.

Il permet également aux services de l'Etat et à l'Agence nationale de l'habitat d'obtenir directement auprès des services fiscaux la communication de la liste des logements vacants.

CHAPITRE VI

Soutenir la construction de logements dans les communes

...

Article 23 - Compensation intégrale par l'Etat des pertes de recettes subies par les communes et EPCI du fait de l'exonération de TFPB pendant quinze ans sur les logements locatifs sociaux

L'article 23 prévoit une compensation intégrale par l'Etat des pertes de recettes subies par les communes et les établissements publics de coopération intercommunale pendant les quinze ou vingt premières années d'exonération de TFPB (vingt ans pour les constructions « haute performance environnementale ») dont bénéficient les logements très sociaux ou à caractère très social.

La compensation par l'Etat des exonérations de TFPB concerne les bailleurs sociaux produisant des logements locatifs financés, entre le 1^{er} décembre 2005 et le 31 décembre 2009, à l'aide d'un prêt locatif aidé d'intégration (PLA-I) ou d'une subvention de l'ANAH dans le cadre des programmes sociaux thématiques.

Article 24 (art. 1396 CGI) - Augmentation de la majoration de la taxe foncière sur les propriétés non bâties pour les terrains constructibles

Afin de renforcer les moyens de lutter contre la rétention foncière, l'article 24 majore la taxe foncière sur les propriétés non bâties applicable aux terrains constructibles.

Il modifie le deuxième alinéa de l'article 1396 du CGI :

- en rendant obligatoire une majoration forfaitaire, dans les communes de plus de 3 500 habitants, de 0,50 € par mètre carré de la taxe, sauf si le conseil municipal supprime cette majoration ;
- en permettant aux communes qui le souhaitent d'aller au-delà de cette majoration obligatoire, par le biais d'une délibération du conseil municipal, en fixant la majoration du montant de la taxe à 1 €, ou 1,50 €, ou 2 € ou 2,50 €, ou 3 € par mètre carré.

Cette majoration ne peut excéder 3 % d'une valeur forfaitaire moyenne au mètre carré définie par décret en Conseil d'État et représentative de la valeur moyenne du terrain selon sa situation géographique. Il est précisé, afin d'exclure les petits terrains, que la superficie retenue pour le calcul de la majoration est réduite de 1.000 mètres².

Le dispositif n'est notamment pas applicable aux terrains appartenant aux établissements publics fonciers, aux terrains situés dans le périmètre d'une zone d'aménagement concerté, à ceux situés dans le périmètre d'une zone d'aménagement concertée ou pour lesquels un permis de construire, un permis d'aménager ou une autorisation de lotir a été obtenue et aux parcelles supportant une construction passible de la taxe d'habitation.

Ces dispositions concernent les impositions établies au titre de 2007 et des années suivantes.

Article 25 (art. 1585 D CGI) - Majoration de la base de la taxe locale d'équipement

L'article 25 majore la base de la taxe locale d'équipement, afin de permettre aux communes de financer les équipements rendus nécessaires par la construction de logements. Il prévoit :

- d'augmenter de 10 % les bases d'imposition fixées au I de l'article 1585 D du code général des impôts, les valeurs proposées tenant compte des barèmes applicables en 2005 ;
- d'unifier les modalités d'imposition pour l'habitat collectif et l'habitat individuel lorsqu'il s'agit de constructions de logements à usage de résidence principale autres que des logements sociaux. Une seule catégorie d'habitations est désormais visée.

La revalorisation est donc plus importante pour l'habitat collectif puisqu'elle est de 53,3 % pour les 80 premiers mètres carrés et de 60,7 % de 81 à 170 mètres carrés. Les logements foyers sont moins lourdement taxés au titre de la taxe locale d'équipement.

Article 26 (art. 1529 [nouveau] et art. 1379 CGI) - Taxe forfaitaire sur les terrains rendus constructibles

L'article 26 institue un prélèvement sur la plus-value réalisée lors de la cession de terrains rendus constructibles par un document d'urbanisme. Le classement d'un terrain en zone constructible implique de lourdes conséquences financières pour les communes, qui doivent financer les équipements publics accompagnant cette ouverture. Dans le même temps, ce classement entraîne pour le propriétaire une plus-value non négligeable.

L'instauration d'une taxe forfaitaire au profit des communes

Le paragraphe I de cet article prévoit l'insertion, après l'article 1528 du code général des impôts, d'un article 1529 nouveau, dont le premier paragraphe instaure une taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains nus qui ont été rendus constructibles du fait de leur classement par un plan local d'urbanisme dans une zone urbaine ou dans une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation ou par une carte communale dans une zone constructible.

Cette taxe est facultative, les communes en sont bénéficiaires et elle est créée sur délibération du conseil municipal.

Les cessions assujetties à la taxe

La taxe s'applique aux cessions réalisées par les personnes physiques et les sociétés et groupements, soumis à l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value, et par les contribuables qui ne sont pas fiscalement domiciliés en France, assujettis à l'impôt sur le revenu, soumis au prélèvement.

La taxe forfaitaire ne s'applique pas aux cessions de biens :

- qui constituent les dépendances immédiates et nécessaires de la résidence principale du cédant au jour de la cession, ou les dépendances de l'habitation en France des personnes physiques, non résidentes en France ;
- pour lesquels une déclaration d'utilité publique a été prononcée en vue d'une expropriation, à condition qu'il soit procédé au emploi de l'intégralité de l'indemnité par l'acquisition, la construction, la reconstruction ou l'agrandissement d'un ou de plusieurs immeubles dans un délai de douze mois à compter de la date de perception de l'indemnité ;
- qui sont échangés dans le cadre d'opérations de remembrement ;
- dont le prix de cession est inférieur ou égal à 15 000 € ;
- qui sont cédés avant le 31 décembre 2007 à un organisme d'habitations à loyer modéré, à une société d'économie mixte gérant des logements sociaux ou à un organisme concourant aux objectifs de la politique d'aide au logement ;
- qui sont cédés avant le 31 décembre 2007 à une collectivité territoriale en vue de leur cession à un organisme d'habitations à loyer modéré, à une société d'économie mixte gérant des logements sociaux ou à un organisme concourant aux objectifs de la politique d'aide au logement.

Enfin, la taxe forfaitaire ne s'applique également pas :

- aux cessions portant sur des terrains qui sont classés en terrains constructibles depuis plus de 18 ans.
- lorsque le prix de cession du terrain est inférieur au prix d'acquisition, effectivement acquitté par le cédant et tel qu'il a été stipulé dans l'acte de cession, majoré d'un montant égal à 200 % de ce prix.

L'assiette et le taux de la taxe

La taxe est assise sur un montant égal aux deux tiers du prix de cession du terrain et est égale à 10 % de ce montant. Elle est exigible lors de la première cession à titre onéreux du terrain intervenant après son classement en terrain constructible. Elle est due par le cédant.

La liquidation de la taxe

L'article 1529 nouveau du code général des impôts prévoit :

- qu'une déclaration, conforme à un modèle établi par l'administration, retrace les éléments servant à la liquidation de la taxe,
- que la taxe est versée lors du dépôt de la déclaration,
- la notification aux services des impôts de la délibération du conseil municipal instituant au profit des communes la taxe forfaitaire, au plus tard le premier jour du deuxième mois suivant cette délibération. Elle prend effet à compter du premier jour du troisième mois qui suit cette délibération.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application de cet article et précise notamment les obligations incombant aux cédants.

Ces dispositions s'appliquent aux cessions intervenues à compter du 1^{er} janvier 2007.

Article 27 (art. L. 2334-17 du code général des collectivités territoriales) - Extension du bénéfice de la dotation de solidarité urbaine aux logements-foyers

Cet article prend en compte dans le calcul de la dotation de solidarité urbaine et de cohésion sociale, l'existence de logements foyers sur le territoire de certaines communes.

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

Chapitre I^{er} Favoriser l'accession à la propriété

Article 28 (art.278 sexies CGI) - Taux réduit de TVA pour les logements en accession sociale à la propriété dans les quartiers en rénovation urbaine

Afin d'encourager l'accession sociale dans les quartiers faisant l'objet d'un projet de rénovation urbaine, l'article 5 assujettit au taux réduit de TVA à 5,5 % certaines ventes de logements neufs à usage de résidence principale effectuées dans ces zones. Pour bénéficier de ce taux réduit, les logements doivent être occupés par des personnes disposant de ressources ne dépassant pas de plus de 30 % les plafonds de ressources donnant un droit d'accès aux logements financés à l'aide d'un prêt locatif social (PLS).

En outre, la mesure est limitée aux opérations d'accession sociale à la propriété réalisées dans les quartiers faisant l'objet d'une convention de rénovation urbaine signée par l'agence nationale pour la rénovation urbaine « ANRU » ou entièrement situés à une distance de moins de 500 mètres de la limite des quartiers « ANRU ».

Article 29 (art. L. 443-12, L. 443-12-1 et L. 443-15 CCH) - Instauration d'une décote ou d'une surcote sur les estimations des services des domaines dans le cadre de la vente d'un logement social

L'article 29 permet à l'organisme propriétaire d'un logement social, que celui-ci souhaite vendre à l'occupant, personne physique, d'instituer une décote ou une surcote de 35 % par rapport à l'évaluation faite par le service des domaines, après avis du maire de la commune d'implantation du logement vendu.

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

L'article 29 prévoit également un remboursement à l'organisme vendeur de la plus-value que l'acquéreur pourrait obtenir au cours des cinq ans suivant son achat. Si le prix de revente est supérieur au prix d'acquisition, mais inférieur à l'évaluation actualisée, il doit verser à l'organisme HLM une somme correspondant à la différence entre le prix d'acquisition et le prix de revente.

L'article L. 443-15 organise l'exercice des fonctions de syndic de copropriété par l'organisme vendeur de logements HLM tant qu'il demeure propriétaire d'au moins un logement, sauf si les autres copropriétaires détenant au moins 60 % des voix désignent un autre syndic. Il prévoit également que le plafonnement des voix d'un copropriétaire ne s'applique pas à l'organisme vendeur, et autorise ce dernier à continuer d'exercer les fonctions de syndic même après la vente du dernier lot si les copropriétaires le souhaitent.

Enfin, il complète ces dispositions par une clause « anti-relocation spéculative ». Cette dernière interdit à l'acquéreur, pendant une période de cinq ans, de louer son logement à un niveau de loyer supérieur à des plafonds fixés par l'autorité administrative.

Article 30 (art. L. 443-15-7 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation) - Création d'un guichet unique pour faciliter l'accession sociale à la propriété et intégration temporaire des logements en accession sociale dans le décompte de l'article 55 de la loi SRU

Afin de permettre à ceux qui ont des revenus modestes d'accéder à la propriété, cet article institue une procédure simplifiée d'accession sociale à la propriété.

Les communes qui le souhaitent peuvent mettre en place dans les mairies un guichet unique pour l'accession sociale à la propriété, comme il y en a un aujourd'hui pour la location sociale, afin d'améliorer l'information du public sur les différentes aides à l'accession sociale à la propriété. Ce guichet unique permet au public d'y retirer des dossiers destinés à présenter l'ensemble des dispositifs de soutien à l'accession sociale, c'est-à-dire les aides qui sont apportées, notamment la TVA à 5,5 %, élément essentiel inscrit dans la loi, les projets de vente de logements à leurs locataires par les bailleurs sociaux, les informations relatives aux dispositifs de prêts proposés par les établissements de crédit en faveur des ménages modestes : PSLA, PAS, PTZ plafonnés, etc.

En outre, ce dispositif étend, pendant une période transitoire de cinq ans à compter de leur vente, la définition du logement social, au sens de l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU), aux logements en accession sociale à la propriété, vendus à leurs locataires à compter du 1^{er} juillet 2006.

Enfin, l'article 30 étend le bénéfice de la majoration du prêt à taux zéro aux opérations bénéficiant d'aides, non seulement des communes, mais aussi de toutes les collectivités territoriales et de leurs groupements.

Il majore, jusqu'au 31 décembre 2010, le montant de l'avance remboursable sans intérêt d'un montant de 15 000 € pour les ménages dont les revenus sont inférieurs ou égaux aux plafonds de ressources des bénéficiaires de logements financés grâce à un prêt locatif à usage social.

Article 31 (art. L. 251-1 et L. 251-6 CCH) - **Favoriser la construction de « maisons à 100.000 € »**

L'article 31 favorise la construction de « maisons à 100 000 € », en assouplissant le régime du bail à construction et en permettant à l'accédant de mettre fin au bail par la levée d'option. La réalisation de « maisons à 100.000 € » dans les quartiers où sont menées des opérations de rénovation urbaine nécessite une forte mobilisation des collectivités territoriales, compte tenu notamment des prix du foncier.

En effet, pour effectuer de telles constructions, il est possible d'utiliser le bail à construction, dont le régime juridique est défini par les articles L. 251-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

L'article 31 complète l'article L. 251-1 en prévoyant que, lorsque le preneur fait le choix d'acquérir le terrain dans le cadre d'une opération d'accession sociale à la propriété, la levée d'option met fin au bail à construction à tout moment, y compris si elle intervient avant 18 ans. La levée d'option n'exonère pas pour autant l'acquéreur de continuer à rembourser la fraction liée à la partie bâtie de la maison.

L'article 31 ajoute à l'article L. 251-6 un alinéa prévoyant, d'une part, que les garanties et hypothèques se poursuivent au-delà de la levée d'option, jusqu'au complet remboursement des emprunts contractés et, d'autre part, que ces garanties s'étendent aux prêts éventuellement contractés pour l'acquisition du terrain, lors de la levée d'option.

Article 32 (art. L. 443-15-2-1 [nouveau] CCH) - **Vente de logements locatifs conventionnés par les collectivités territoriales**

L'article 32 permet aux collectivités territoriales de vendre à leurs occupants les logements locatifs conventionnés avec l'Etat dont elles sont propriétaires.

Il prévoit également que lorsqu'une collectivité territoriale met en vente un logement conventionné vacant, elle doit l'offrir en priorité à l'ensemble des locataires de son patrimoine conventionné, par voie d'une publicité dont les modalités sont fixées par décret en Conseil d'Etat. Les surplus des sommes perçues résultant de la vente doivent être notamment affectés en priorité à des programmes nouveaux de construction de logements locatifs conventionnés, au développement d'une offre de places d'hébergement, à des travaux destinés à améliorer de façon substantielle un ensemble déterminé d'habitations locatives conventionnées ou à des acquisitions de logements devant être conventionnés, en vue d'un usage locatif.

Le second alinéa de cet article prévoit le même dispositif pour la vente de logements locatifs sociaux des collectivités territoriales dans les départements d'outre-mer.

Article 33 (art. 261, 284, 1594 F, 1594-OG CGI) - **Amélioration du régime fiscal du prêt social de location-accession (PSLA)**

Afin de développer les opérations de location-accession, cet article améliore le régime fiscal du prêt social de location-accession (PSLA).

D'une part, il vise à permettre une égalité de traitement entre locataires-accédants afin que les logements ayant fait l'objet d'un apport ou d'une vente auprès du bailleur donnent droit aux mêmes avantages que ceux construits par le bailleur. D'autre part, il précise que la levée de l'option par le locataire n'entraîne ni remise en cause de l'application du taux réduit de TVA, ni application des droits de mutation en régime de droit commun, dès lors qu'elle s'effectue dans le respect des règles prévues pour la location-accession.

Article 34 (art. L. 353-14, L. 411-3 et art. L. 443-6-2 à L. 443-6-16 CCH) - **Création de la société civile immobilière d'accession progressive à la propriété**

Cet article prévoit la création, par les organismes HLM, d'une nouvelle forme de société civile immobilière : la SCI d'accession progressive à la propriété. Dorénavant, le locataire d'un logement social peut en devenir propriétaire en achetant progressivement des parts de son habitation, une fraction du loyer étant affectée à l'acquisition des parts.

Les sociétés civiles immobilières d'accession progressive à la propriété ont pour objet la détention, la gestion et l'entretien des immeubles ayant fait l'objet d'un apport par un organisme d'habitations à loyer modéré, en vue de leur division en fractions destinées à être louées à des personnes physiques dont les ressources ne dépassent pas, à leur entrée dans les lieux, les plafonds fixés en application des dispositions de l'article L. 441-1 et à être éventuellement attribuées en propriété aux associés. Les nouveaux articles L. 443-6-2 à L. 443-6-13 du code de la construction et de l'habitation régissent ces sociétés.

Ainsi, l'article L. 443-6-9 prévoit-il que le locataire associé ayant satisfait à toutes les obligations auxquelles il est tenu envers la société civile immobilière d'accession progressive à la propriété bénéficiaire, lorsqu'il a acquis la totalité des parts du lot représentatif du logement qu'il occupe, de l'attribution en propriété de ce logement. L'attribution en propriété du logement a pour conséquence le retrait de l'intéressé de la société civile immobilière. Ce retrait est constaté par acte authentique signé par l'associé et par un représentant de l'associé-gérant. L'article L. 443-6-9 énumère ensuite les conséquences de **ce retrait et précise qu'il entraîne de plein droit l'application au lot cédé du régime de la copropriété** régi par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965. Cette disposition est surprenante puisque la loi de 1965 va s'appliquer à un seul lot alors que l'alinéa 1 de l'article 1^{er}, certes qui n'est pas d'ordre public, prévoit qu'il n'y a copropriété qu'à partir du moment où au moins deux copropriétaires se partageront les lots composant l'immeuble.

Article 35 - Extension de l'objet du plan d'épargne retraite populaire (PERP)

Cet article étend l'objet du plan d'épargne retraite populaire à la constitution d'une épargne affectée à l'acquisition de la résidence principale de l'adhérent en accession à la première propriété.

Article 36 (art.13 de la loi du 11 juillet 1985) - Caisse de refinancement de l'habitat

Ce texte renforce les capacités de la Caisse de refinancement de l'habitat et permet en conséquence de diminuer le coût des obligations contractées pour l'Etat pour aider à ce refinancement.

CHAPITRE II

Développer l'offre locative privée à loyers modérés

Article 37 (art. L. 321-1, L. 321-2 et L. 351-2 CCH) - Elargissement des compétences de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat

Cet article élargit les missions de l'ANAH en lui confiant le développement et l'amélioration de la qualité du parc privé existant et en lui permettant de *conventionner des logements sans qu'y soient réalisés des travaux d'amélioration de l'habitat*.

L'ANAH peut dorénavant signer, sans que la réalisation de travaux soit requise, des conventions avec les bailleurs privés, par lesquelles ceux-ci s'engagent à respecter des conditions relatives aux plafonds de ressources des locataires, au plafond des loyers, et aux modalités de choix des locataires. Un décret doit prévoir les modalités d'application de ces conventions, déterminer les conditions de ressources, de loyers et d'occupation du logement que doivent respecter les bailleurs et définir une procédure d'entrée en vigueur simplifiée des conventions.

En conséquence, il est proposé de transformer l'ANAH en **Agence nationale de l'habitat** pour tenir compte de cette nouvelle compétence.

L'article 37 précise que l'objectif des actions d'assistance, d'étude ou de communication que l'agence peut mener, compte tenu de l'élargissement de son champ d'intervention, consiste à améliorer la connaissance du parc privé existant et des conditions de son occupation et de faciliter l'accès des personnes défavorisées et des ménages à revenus modestes ou intermédiaires aux logements locatifs privés.

Article 38 (art. L. 444-2 CCH) - Logements vacants appartenant aux sociétés civiles immobilières familiales

Cet article élargit aux logements vacants appartenant aux sociétés civiles immobilières familiales, constituées exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, le champ d'application de l'article L. 444-2 du code de la construction et de l'habitation, qui permet aux organismes d'HLM d'intervenir sur le parc privé en prenant à bail des logements vacants, depuis un an au moins, et appartenant à une ou des personnes physiques, pour les donner en sous-location à des personnes physiques.

Article 39 (art. 31 I 1° et 32 CGI) - Déduction forfaitaire majorée sur les revenus fonciers pour les propriétaires bailleurs passant une convention avec l'ANAH

Cet article institue un mécanisme de déduction forfaitaire majorée, à un niveau de 30 %, des revenus fonciers imposables à l'impôt sur le revenu pour les propriétaires bailleurs qui passent une convention avec l'ANAH et s'engagent à louer leurs logements à des personnes disposant de ressources inférieures à un plafond fixé par décret et pour un loyer également inférieur à un plafond. Cette exonération s'appliquera pendant la durée de la convention afin de couvrir une partie du manque à gagner que représente, pour le bailleur, l'application d'un loyer inférieur à celui du marché. Cette déduction de 30 % pour les logements à loyers intermédiaires est portée à 45 % pour les logements à loyers sociaux ou très sociaux. Ces dispositions concernent les baux conclus à compter du 1^{er} octobre 2006.

La location ne peut être conclue avec un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant du contribuable, une personne occupant déjà le logement ou, si celui-ci est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, l'un de ses associés ou un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant d'un associé. Les associés de ces sociétés doivent conserver leurs parts pendant toute la durée de la convention.

Article 40 (art. 31 et 32 CGI) - Réforme de l'amortissement « Robien » et création du « Borloo populaire »

L'article 40 crée un nouveau dispositif d'investissement intermédiaire « Borloo populaire ». Le dispositif d'investissement locatif actuel, dit « Robien », qui n'est notamment pas assorti de conditions en termes de plafond de ressources pour les locataires, est maintenu mais réformé.

Favoriser le développement d'une offre nouvelle dans le secteur intermédiaire : le dispositif « Borloo populaire »

Le dispositif du « Borloo populaire » reprend les caractéristiques de l'amortissement « Robien », mais avec des possibilités d'amortissement, et de déduction différentes, et en assortissant le bénéfice du dispositif de conditions en termes de ressources du locataire.

En conséquence, il permet un amortissement du bien de 65 % sur quinze ans et une déduction forfaitaire de 30 % sur les revenus locatifs, dès lors que le bien est loué à des locataires dont les revenus ne dépassent pas des plafonds définis par décret et que le loyer est inférieur à un plafond également fixé par décret. Le Gouvernement a précisé que ce niveau serait fixé à 70 % des prix du marché.

Un amortissement qui peut atteindre 65 % du prix du bien

L'article 40 prévoit que la déduction peut s'élever à 6 % les sept premières années, et à 4 % les deux années suivantes, soit un total de 50 %. La période d'amortissement a pour point de départ le premier jour du mois de l'achèvement de l'immeuble, de son acquisition si elle est postérieure ou de l'achèvement des travaux.

En outre, tant que les conditions de loyers et de ressources du locataire restent remplies, le propriétaire peut, par périodes de trois ans, et pendant une durée maximale de six ans bénéficier d'une déduction de 2,5 % en cas de poursuite, de renouvellement du bail ou de changement du titulaire du bail.

L'article 40 prévoit également la possibilité d'amortir ultérieurement les travaux de reconstruction et d'agrandissement pour un logement placé sous le régime « Borloo populaire », à condition que le bailleur s'engage pour une nouvelle période de neuf ans.

Une déduction de 30 % des revenus fonciers

Le propriétaire qui opte pour le dispositif « Borloo » bénéficie d'une déduction de 30 % de ses revenus fonciers. Pour ce faire, il doit prendre l'engagement de le donner en location nue à titre d'habitation principale à une personne autre qu'un ascendant ou descendant, pendant une durée de neuf ans. La location du logement à un organisme public ou privé qui le donne en sous-location nue à usage d'habitation principale à une personne autre que le propriétaire, son conjoint ou les membres de son foyer fiscal ne fait pas obstacle au bénéfice de la déduction, à condition que cet organisme ne fournisse aucune prestation hôtelière.

La location doit prendre effet dans les douze mois de l'acquisition ou de l'achèvement de la construction ou des travaux. Le propriétaire doit aussi respecter un plafond de loyer.

Par ailleurs, l'article 40 prévoit qu'un engagement de location peut être suspendu à l'issue d'une période de location d'au moins trois ans pour mettre le logement à la disposition d'un ascendant ou d'un descendant du contribuable.

Les bénéficiaires

Ce sont les personnes physiques qui réalisent des investissements locatifs directement ou par l'intermédiaire de sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés autres que les sociétés civiles de placement immobilier à la condition que le porteur de parts s'engage à conserver la totalité des titres jusqu'à l'expiration de la durée de neuf ans prévue dans ce dispositif.

En revanche, le régime n'est pas applicable aux titulaires de droits démembrés (nu-propriétaires, usufruitiers) ni aux titulaires de titres dont le droit de propriété est démembré.

De plus, un associé d'une société ne peut bénéficier de l'amortissement si le logement dont la société est propriétaire est loué à l'un des associés ou à un membre du foyer fiscal d'un associé.

Les investissements visés sont :

- des logements acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement à compter du 1^{er} septembre 2006 ;
 - des logements que le contribuable fait construire et qui ont fait l'objet, à compter du 1^{er} septembre 2006, d'une déclaration d'ouverture de chantier ;
 - des locaux affectés à un usage autre que l'habitation acquis à compter du 1^{er} septembre 2006 et que le contribuable transforme en logement ;
 - des logements vétustes (ne satisfaisant pas aux caractéristiques de décence) acquis à compter du 1^{er} septembre 2006 et qui font l'objet de la part de l'acquéreur, de travaux de réhabilitation permettant aux logements d'acquies des caractéristiques techniques voisines de celles des logements neufs.
- La déduction est calculée sur le prix d'acquisition des locaux, lorsqu'il s'agit d'un logement neuf ou lorsqu'il y a des travaux, sur le prix d'acquisition augmenté du montant des travaux de transformation ou de réhabilitation.

Le propriétaire qui réalise des travaux de reconstruction ou d'agrandissement peut opter pour l'amortissement de ces nouvelles dépenses selon des modalités identiques de taux et de durée (6 % pendant les sept premières années, 4 % pour les deux années suivantes, et 2,5 % si les conditions restent remplies pendant six ans). Les travaux d'amélioration ouvrent droit à une déduction au titre de l'amortissement égale à 10 % du montant de la dépense pendant 10 ans. Cette option est possible pour les investissements réalisés à compter du 1^{er} janvier 2006.

Le non-respect de l'une des conditions d'application du dispositif entraîne la remise en cause de l'avantage fiscal.

Un décret fixera les conditions d'application du nouveau dispositif « Borloo ».

La réforme de l'amortissement « Robien »

En premier lieu, les annuités d'amortissement sur les neuf premières années sont modifiées : toujours 50 %, mais répartis différemment : 6 % du prix d'acquisition pendant sept ans, puis 4 % pendant deux ans, au lieu de 8 % pendant cinq ans et 2,5 % pendant quatre ans.

En second lieu, l'amortissement total est limité à 50 % sur neuf ans, la possibilité d'amortir le bien au-delà d'une période de neuf ans étant supprimée.

Ensuite, en excluant tout amortissement pour les dépenses ultérieures de reconstruction et d'agrandissement d'un logement placé sous le dispositif « Robien », ce qui était possible si le bailleur souscrivait un nouvel engagement de louer de neuf ans.

Enfin, en mettant un terme à cet amortissement : cet article fixe au 1^{er} septembre 2006, la date limite au-delà de laquelle les opérations immobilières ne pourront plus bénéficier de l'amortissement « Robien ».

Bilan de l'application des aides fiscales en faveur de l'investissement locatif

Le Gouvernement présente au Parlement avant le 15 septembre 2007 un rapport dressant le bilan de l'application des aides fiscales en faveur de l'investissement locatif.

Article 41 (art. 261 CGI) - Exonération de TVA sur les opérations de portage immobilier provisoire

L'article 41 exonère de TVA les opérations de portage immobilier des organismes HLM ou des organismes privés sans but lucratif sur des lots de copropriétés faisant l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1 du code de construction et d'habitation.

Article 42 (art. L. 253-1 à L. 253-8 [nouveaux] CCH) - Dissociation de l'usufruit locatif et de la nue-propriété

L'article 42 crée un mécanisme juridique de dissociation de l'usufruit et de la nue-propriété pour inciter les particuliers à placer leur épargne dans la construction de logements, temporairement affectés au secteur social et loués aux conditions du parc HLM. L'objectif est d'apporter une certaine sécurité juridique au mécanisme, en réglant la situation des locataires dont le bail arrive à échéance.

Plus concrètement, ce système permet la réalisation de logements neufs dans le cadre d'un contrat de démembrement temporaire de propriété, pour une durée minimale de quinze ans, entre un usufruitier bailleur social et un nu-propriétaire investisseur privé qui devient plein propriétaire à l'issue de la période de partage de l'usufruit et de la nue-propriété. Le financement du logement est ainsi partagé entre le nu-propriétaire (qui assume généralement entre 60 et 65 % du coût de l'acquisition) et l'organisme social qui finance la seconde partie de l'acquisition en recourant à un emprunt, l'organisme bénéficiant d'un prêt réglementé en cas de conventionnement du logement.

Cet article insère un chapitre III, consacré à l'usufruit locatif, dans le titre V du livre II du code de la construction et de l'habitation, constitué des articles L. 253-1 à L. 253-8 (*nouveaux*).

L'article L. 253-1 a pour objet de définir le champ de ce mécanisme. Il indique que l'usufruit d'un ou plusieurs logements peut être établi par convention au profit d'une personne morale, pour une durée minimale de quinze années, en vue de la location de ce ou ces logements.

L'article L. 253-2 prévoit que les logements construits dans le cadre de ce système puissent bénéficier de prêts réglementés (type PLS) et que les locataires aient droit au versement de l'aide personnalisée au logement pendant la durée de l'usufruit temporaire.

L'article L. 253-3 prévoit que le bail indique expressément le statut juridique du logement, précise le terme ultime du contrat et reproduise les termes des articles L. 253-3, L. 253-6 et L. 253-7.

L'article L. 253-4 fixe la fin du bail, au plus tard, à la date de l'extinction des droits d'usufruit sur le bien loué.

L'article L. 253-5 détermine les conditions dans lesquelles la période de partage de l'usufruit et de la nue-propriété prend fin. Il indique que, six mois au moins avant la date d'extinction de l'usufruit, le nu-propiétaire est tenu de notifier au locataire ses intentions et a alors deux possibilités.

Il peut soit proposer un nouveau bail prenant effet à l'issue de l'usufruit, conforme aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989 (conditions de location de droit commun pour les logements locatifs privés), soit donner à son locataire un congé pour vendre ou pour occuper selon les modalités prévues à l'article 15 de la loi de 1989, avec effet au terme de l'usufruit. Le congé est, dans ce cas, valablement donné par le seul nu-propiétaire au locataire.

Le paragraphe I de l'article L. 253-6 prévoit qu'un an avant l'extinction de l'usufruit, l'usufruitier bailleur rappelle au nu-propiétaire et au locataire les modalités d'extinction de l'usufruit.

Selon les dispositions du paragraphe II, l'usufruitier bailleur est tenu, trois mois au plus tard avant la date d'expiration de l'usufruit, de proposer au locataire qui n'a pas conclu de nouveau bail avec le nu-propiétaire et qui remplit des conditions de ressources fixées par décret, de proposer la location d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. Cette disposition précise, en outre, que le non-respect par l'usufruitier de ces obligations est inopposable au nu-propiétaire.

L'article L. 253-7 dispose que le locataire qui n'a pas conclu le contrat de location proposé par le nu-propiétaire ou accepté l'offre de logement faite par l'organisme est déchu de tout titre d'occupation sur le logement à l'expiration de l'usufruit.

Enfin, l'article L. 253-8 précise qu'il ne peut être dérogé aux dispositions du présent chapitre, même en cas d'accord entre les parties.

CHAPITRE III **Lutter contre l'insalubrité et la vacance des logements**

Article 43 (art. L. 302-1 CCH) - Repérage des immeubles insalubres dans le diagnostic sur le fonctionnement des marchés du logement inclus dans le PLH

Cet article prévoit, dans le cadre du diagnostic sur le fonctionnement du marché du logement établi par les programmes locaux de l'habitat (PLH), la réalisation d'un repérage des diverses formes de logements insalubres. Ces données pourront notamment être utilisées par l'observatoire de l'habitat que doit instaurer chaque programme local de l'habitat.

Le 2° complète le sixième alinéa de l'article L. 302-1 du code de l'urbanisme et précise que le diagnostic sur le fonctionnement du marché du logement inclut un repérage des situations d'habitat indigne et des copropriétés dégradées.

Article 44 - Ratification de l'ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005 relative à la lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux

Cet article ratifie l'ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005 relative à la lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux.

Il apporte des modifications rédactionnelles ou des clarifications à certaines des dispositions qu'elle a introduites dans notre droit. Par ailleurs, il insère de nouveaux dispositifs, en lien direct avec son objet, qui ne pouvaient être par l'ordonnance faute de relever du champ de l'habilitation consentie par le Parlement au Gouvernement.

Il détermine notamment le régime applicable lorsque la commune ou l'Etat se substitue aux seuls copropriétaires défaillants pour réaliser les *mesures d'office portant sur les parties communes dans une copropriété*.

Il est précisé que la défaillance des copropriétaires s'apprécie suite au vote par l'assemblée générale des copropriétaires de la nature et du montant des travaux à réaliser, tels que prescrits par l'arrêté d'insalubrité ou de péril, déterminant les quotes-parts dues par chaque copropriétaire, ainsi que leur date d'exigibilité. Si, à cette date, certains copropriétaires n'ont pas versé les sommes appelées, ils sont considérés comme défaillants. Cette précision permet à la commune, ou à l'Etat, de répondre pour leur compte à l'appel de fonds du syndic, ce qui permet à la copropriété d'engager les travaux.

Dans ce cas, la collectivité publique est subrogée de plein droit dans les droits dont bénéficie le syndicat de copropriétaires vis-à-vis des copropriétaires défaillants, et, notamment du privilège spécial immobilier.

L'article 44 aligne le régime applicable aux immeubles menaçant ruine sur celui de l'insalubrité lorsque la commune se substitue aux seuls copropriétaires défaillants pour réaliser les travaux d'office dans une copropriété. En outre, il détermine les dispositions applicables en cas de défaillance des copropriétaires.

Il modifie les *conditions de suspension des baux et loyers dans les locaux frappés d'un arrêté d'insalubrité ou de péril* (article L. 521-2). L'article L. 521-2 précisait que les occupants qui sont demeurés dans les lieux faute d'avoir reçu une offre de relogement sont des occupants de bonne foi qui ne pouvaient être expulsés. Cette disposition avait pour objet d'empêcher l'expulsion d'occupants restés dans des locaux au-delà de la date d'effet de l'interdiction définitive d'habiter précisée par l'arrêté préfectoral ou municipal, alors qu'aucun relogement ne leur avait été proposé. Pour autant, si l'expulsion ne peut être ordonnée du fait de cette situation de droit particulière, d'autres motifs d'expulsion, tels que les troubles de voisinage, peuvent désormais être légitimement soulevés devant le juge. L'article L. 521-3-2 précise le montant de l'indemnité représentative des frais engagés pour le relogement, due par le propriétaire d'un immeuble en interdiction définitive d'habiter, lorsque la collectivité publique ou un organisme a relogé les occupants. Ce montant était défini dans la limite d'une somme égale à un an du loyer prévisionnel. Ce montant est dorénavant fixé à un an de loyer du nouveau logement de l'occupant relogé.

Article 45 (art. L. 145-4 et L. 145-23-1 [nouveau] du code de commerce) - Remise sur le marché des logements vacants situés au-dessus des commerces

Ce texte est directement repris des préconisations émises en avril 2004 par le groupe de travail, dirigé par M. Philippe Pelletier, Président de l'ANAH, sur la modernisation du régime juridique des baux commerciaux et professionnels.

L'article 45 complète le troisième alinéa de l'article L. 145-4 du code de commerce en prévoyant que le bailleur peut aussi mettre fin au bail, à l'expiration d'une période triennale :

- afin de construire, de reconstruire, de surélever l'immeuble existant,
- afin de réaffecter le local d'habitation accessoire à un usage d'habitation,
- afin d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière,
- en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

Il insère ensuite un article L. 145-23-1 dans le code de commerce autorisant le bailleur à reprendre, à l'expiration d'une période triennale, les locaux d'habitation accessoires aux locaux commerciaux, s'ils ne sont pas utilisés à un usage commercial. Le bailleur a l'obligation de prévenir son locataire dans les formes prévues à l'article L. 145-9, qui fixe le régime juridique du congé locatif pour les baux commerciaux et professionnels, avec un délai minimum de six mois. Cette reprise est privée d'effets si le locataire réaffecte les locaux à l'usage d'habitation dans les six mois suivant la notification du congé. Ce congé peut être délivré tous les trois ans.

Au surplus, cet article prévoit d'autres garanties pour le locataire dans la mesure où il exclut certains locaux du champ d'application de cette disposition (hôtel, meublés, locaux à usage hospitalier ou d'enseignement). En outre, le locataire a la possibilité de s'opposer à la reprise si la privation de jouissance des locaux d'habitation apporte un trouble grave à l'exploitation du fonds, ou si les locaux commerciaux et les locaux d'habitation forment un tout indivisible. Enfin, l'article 45 apporte des garanties sur l'adaptation du loyer en prévoyant qu'en cas de reprise partielle le loyer du bail est diminué pour tenir compte des surfaces retranchées.

Article 46 (art. 31 CGI) - Déduction forfaitaire majorée en cas de remise sur le marché de logements vacants

L'article 46 crée une incitation fiscale transitoire pour lutter contre la vacance des logements.

Le nouveau dispositif permet aux propriétaires d'un logement ayant donné lieu au versement de la taxe sur les logements vacants (TLV), donné ensuite en location, de déduire 30 % des loyers perçus pendant les deux années suivant la remise sur le marché du logement.

Ne sont donc concernés que les logements vacants situés dans les zones où le marché est le plus tendu c'est-à-dire les huit agglomérations concernées par la taxe sur les logements vacants.

Cette déduction n'est possible que si le bail est conclu entre le 1^{er} janvier 2006 et le 31 décembre 2007. Elle s'applique sans conditions de ressources du locataire ou de plafond de loyer.

Enfin, le bénéfice de cette déduction forfaitaire est cumulable avec le système de déduction majorée en cas de conventionnement du logement avec l'ANAH. Le cumul de ces avantages fiscaux permettra aux bailleurs qui rentreront dans les deux dispositifs de bénéficier d'une déduction forfaitaire de 60 ou de 75 % selon les cas.

Article 47 (art. 1407 bis et 1408 CGI) - Assujettissement à la taxe d'habitation des logements vacants depuis plus de 5 ans

Cet article permet aux communes, sur délibération de leur conseil municipal, d'assujettir à la taxe d'habitation les logements vacants depuis plus de cinq ans. Il s'agit d'une faculté, laissée à l'appréciation des communes, qui l'institueront si elles la jugent opportune. Surtout, pour lever les difficultés liées aux situations de double imposition (taxe sur les logements vacants et taxe d'habitation), il interdit aux communes concernées par la taxe sur les logements vacants de faire usage de cette faculté.

La vacance s'apprécie selon les mêmes modalités que pour l'application de la taxe sur les logements vacants : ainsi, n'est pas considéré comme vacant un logement dont la durée d'occupation est supérieure à trente jours consécutifs. En outre, la taxe n'est pas due en cas de vacance indépendante de la volonté du contribuable.

L'article 47 prévoit que les abattements, exonérations et dégrèvements prévus au profit des redevables de la taxe d'habitation ne sont pas applicables à ce dispositif et précise qu'en cas d'imposition erronée liée à l'appréciation de la vacance, les dégrèvements en résultant sont à la charge de la commune.

Enfin, l'article 47 ajoute que, pour l'application de la taxe d'habitation aux logements vacants depuis plus de cinq ans, l'imposition est établie au nom du propriétaire, de l'usufruitier, du preneur à bail à construction ou à réhabilitation ou de l'emphytéote qui dispose du local depuis le début de la période de vacance.

Article 48 (art. 25 de la loi du 23 décembre 1986) - Création d'une déclaration de mise en location

L'article 48 crée, à titre expérimental et pour une durée de cinq ans, une *déclaration de mise en location*. Cette expérimentation s'adresse aux communes de plus de 50.000 habitants ainsi qu'aux EPCI à fiscalité propre de plus de 50.000 habitants et comprenant au moins une commune de plus de 15.000 habitants, compétents en matière d'habitat.

Ces collectivités se voient reconnaître la possibilité de soumettre la mise en location de tout ou partie d'un immeuble de plus de 30 ans à l'obligation de déclarer la mise en location. Pour ce faire, le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'EPCI doit délimiter, par délibération motivée, les secteurs ou, au sein de ces secteurs, les catégories et listes d'immeubles pour lesquels cette obligation est instaurée.

La délibération doit préciser

- la date d'entrée en vigueur du dispositif : au moins six mois à compter de la date de la délibération,
- le lieu de dépôt de la déclaration.

La déclaration doit être faite par tout bailleur (social ou privé), pour toute entrée d'un locataire dans un logement situé dans un immeuble de plus de 30 ans. Un récépissé de dépôt de la déclaration est remis au bailleur qui doit l'annexer au contrat de bail, étant précisé que son absence est sans effet sur le bail dont bénéficie le locataire. Si la déclaration intervient postérieurement à la signature, elle doit être portée à la connaissance du locataire. Cela étant, s'agissant du bailleur, le bénéfice du paiement en tiers payant des aides personnelles au logement (APL) est subordonné à la production du récépissé de la déclaration de mise en location.

Les communes et EPCI souhaitant participer à l'expérimentation disposent d'un an pour faire acte de candidature auprès du ministre chargé du logement, un arrêté fixant la liste des candidats retenus.

Comme pour toutes les expérimentations, le dispositif prévoit la remise par le Gouvernement d'un rapport d'évaluation, assorti des observations des communes et EPCI, six mois avant le terme de l'expérimentation.

Enfin, l'article 48 remplace la référence aux normes de confort et d'habitabilité, dans l'article 25 de la loi du 23 décembre 1986 mais aussi aux articles 6, 17 et 25-1 de la loi du 6 juillet 1989, par une référence à la notion de logement décent.

CHAPITRE IV

Dispositions relatives aux bailleurs sociaux

Article 49 - Habilitation à moderniser par ordonnance le statut des offices publics d'HLM

Cet article habilite le Gouvernement à prendre, par ordonnance, dans un délai de quatre mois suivant la publication de la loi, les mesures nécessaires pour unifier le statut des offices publics d'habitations à loyer modéré (OPHLM) et des offices publics d'aménagement et de construction (OPAC) en créant une nouvelle catégorie d'établissements publics d'habitations à loyer modéré, dénommés « Offices publics de l'habitat » (OPH).

Il règle également la situation des fonctionnaires territoriaux en cas de transfert du patrimoine d'un office public de l'habitat à une société d'économie mixte locale, afin de faciliter ce type de regroupement.

Article 50 - Conditions d'application du taux réduit de taxation à l'impôt sur les sociétés pour les plus-values réalisées par les SEM lors de la cession d'immeubles

Cet article permet aux sociétés d'économie mixte de bénéficier d'un taux réduit d'impôt sur les sociétés de 16,5 %, pour les plus-values qu'elles réalisent lors de la vente d'immeubles, à condition qu'elles réaffectent le montant de ces plus-values au financement d'opérations de construction, d'acquisition, d'acquisition-amélioration ou de réhabilitation de logements locatifs sociaux.

Article 51 - Réforme des sociétés anonymes de crédit immobilier (SACI)

Cet article concerne la réforme des sociétés anonymes de crédit immobilier (SACI). Il habilite le Gouvernement à prendre, par ordonnance, dans les deux mois suivant la promulgation de la loi « engagement national pour le logement » et à déposer le projet de loi de ratification dans les deux mois suivant sa publication, les mesures nécessaires pour réformer les SACI.

Article 52 - Extension de l'exonération de la contribution sociale de solidarité aux sociétés d'économie mixte de construction ou d'aménagement pour les activités qu'elles réalisent dans le cadre des missions de service d'intérêt général

Cet article étend aux sociétés d'économie mixte de construction et d'aménagement l'exonération de contribution sociale de solidarité dont bénéficient les sociétés privées d'HLM.

Article 53 (art. L. 353-21 [nouveau] CCH) - Location directe en meublé par les sociétés d'économie mixte

L'article 53 insère des dispositions permettant la location directe en meublé par les sociétés d'économie mixte des logements conventionnés pour étudiants dont elles assurent la gestion.

Article 54 (article L. 443-15-6 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation) - Vente de logements foyers par les organismes HLM

Cet article permet aux organismes d'HLM de vendre leurs logements foyers à d'autres organismes d'HLM, à des SEM, à des collectivités territoriales ou à leurs groupements, à des centres communaux ou intercommunaux d'action sociale ou à des organismes sans but lucratif, dans des conditions qui garantissent le maintien de la destination sociale de ces structures.

Article 55 (art. L. 421-1, L. 422-2 et L. 422-3 CCH) - Extension des compétences des organismes HLM

Cet article modifie l'article L. 421-1 du CCH afin de permettre aux organismes HLM :

- de construire des résidences hôtelières à vocation sociale,
- de construire des immeubles vendus en l'état futur d'achèvement au profit d'autres organismes HLM,
- d'être syndics de copropriété ou administrateurs de biens de logements situés dans des immeubles construits par eux-mêmes, par d'autres organismes HLM, par des collectivités locales, par des SEM, des organismes sans but lucratif ou par l'association Foncière logement,
- de réaliser des travaux, d'acquérir, de construire et de gérer des immeubles à usage d'habitation au profit des fonctionnaires de la police et de la gendarmerie nationales, ou des services pénitentiaires,
- de réaliser des immeubles vendus en l'état futur d'achèvement pour des opérations de dissociation de l'usufruit locatif et de la nue-propriété,

- d'assurer la gérance des sociétés civiles immobilières de capitalisation d'accèsion progressive à la propriété.
L'article 55 modifie légalement l'article L. 422-2 afin d'étendre les compétences des sociétés anonymes d'HLM et l'article L. 122-3 afin d'étendre celles des sociétés coopératives d'HLM.

Article 56 (article L. 445-8 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation) - **Faculté pour les unions d'économie sociale de conclure des conventions globales de patrimoine avec l'État**

L'article 56 permet aux unions d'économie sociale de conclure des conventions globales de patrimoine, tout en leur permettant de bénéficier du soutien de la caisse de garantie du logement locatif social. L'objectif du dispositif consiste à offrir aux organismes d'HLM des conditions de gestion plus souples de leurs immeubles en dérogeant aux règles régissant les plafonds de ressources et les loyers sous réserve d'engagements en faveur de l'accès au logement des plus démunis et en matière de mixité de sociale. Il permet en outre de faciliter l'organisation de la prévention des difficultés des unions d'économie sociale, d'encourager leur développement et de garantir à terme leur sécurité. En effet, la caisse de garantie du logement locatif social a pour objet de sécuriser et prévenir les difficultés des organismes HLM et des SEM.

Article 57 (art. L. 423-10 et L. 423-11 CCH) - **Faciliter la gouvernance des sociétés anonymes HLM**

L'article 57 insère un dispositif relatif à la gouvernance des sociétés anonymes d'HLM. Il insère dans le code de la construction et de l'habitation des dispositions pour les sociétés anonymes d'HLM analogues à celles existant dans le code de commerce pour les sociétés.

Ainsi, cet article encadre-t-il la gouvernance des sociétés anonymes d'HLM, afin d'éviter que les représentants des collectivités territoriales présents au sein des conseils d'administration de ces sociétés ne soient condamnés pour prise illégale d'intérêt.

Article 58 (art. L. 411-2 CCH) - **Activité de syndic de certains organismes HLM**

Ce texte encourage la vente de logements sociaux à leurs locataires en défiscalisant l'activité de syndic des HLM jusqu'à ce que la totalité des logements de l'immeuble soit cédée.

Article 59 (art. L. 353-15, L. 442-6 et L. 443-15-1 CCH) - **Démolition de logements HLM**

Cet article simplifie la procédure de démolition de logements HLM.

CHAPITRE V **Renforcer la mixité de l'habitat**

Article 60 (art. 3 et 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement) - **Renforcement des plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées**

Cet article renforce les dispositions du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD). Il étend son rôle au recensement et à la coordination des demandes et des offres de logements à destination des personnes prioritaires. Désormais, il est prévu que le plan fixe, par secteur géographique, les objectifs à atteindre pour assurer aux personnes défavorisées la mise à disposition durable d'un logement.

En outre, l'article 60 prévoit la mise en place d'observatoires de l'habitat indigne et précise que le plan prend en compte les besoins en logements des personnes et familles hébergées dans des établissements ou services relevant du schéma d'organisation sociale et médico-sociale.

Article 61 (art. L. 411-5 du code de la construction et de l'habitation) - **Prolongation du conventionnement des logements appartenant à des filiales immobilières de la Caisse des dépôts et consignations**

Cet article limite les conséquences liées aux fins de conventionnement des logements possédés par la Caisse des dépôts et consignations (CDC). Les logements locatifs appartenant aux sociétés immobilières à participation majoritaire de la Caisse des dépôts et consignations, c'est-à-dire à Icade, et qui sont conventionnés, demeurent soumis, après l'expiration de la convention et pour une durée de six ans, aux règles de maxima de loyers en vigueur pour la conclusion des conventions APL lorsque les logements ne bénéficient pas d'une subvention de l'État. Ce dispositif de sortie de convention est réservé aux seuls locataires en place.

Article 62 (art. L. 411-5-1 du code de la construction et de l'habitation) - **Information sur le non renouvellement des conventions APL**

L'article 62 prévoit un dispositif d'information par les bailleurs de logements conventionnés possédant plus de dix logements, à l'intention de leurs locataires, de la nature temporaire des conventions dont font l'objet ces logements ainsi que des conséquences financières pour le locataire à l'issue de la durée de validité de la convention.

Lorsque le bailleur a décidé de ne pas renouveler la convention le liant à l'État, il informe, au plus tard deux ans avant son expiration :

- les locataires concernés de son intention. Cette notification est accompagnée d'une prévision d'augmentation des loyers ;
- les maires des communes concernées, ainsi que le préfet, de son intention de ne pas renouveler ladite convention.

Il est prévu que, si cette absence de renouvellement a pour conséquence de faire passer la commune au-dessous du seuil de 20 % de logements sociaux fixé par l'article 55 de la loi « SRU », en deçà duquel certaines communes sont astreintes à des sanctions financières, ou si la commune se trouve déjà en deçà de ce seuil, l'avis consultatif du préfet sur ce déconventionnement est requis.

Un décret détermine les conditions d'application de cet article.

Article 63 - Prolongation jusqu'en 2013 du programme national pour la rénovation urbaine

Cet article prolonge de 2011 à 2013 le programme national de rénovation urbaine (PNRU) et porte les crédits consacrés par l'État à ce programme de 4 à 5 milliards d'euros sur la période.

Article 64 - Prise en compte, au titre de l'article 55 de la loi « SRU » des logements sociaux pendant cinq ans après leur déconventionnement

Cet article prévoit que les logements conventionnés dont la convention arrive à échéance demeurent pris en compte, pendant cinq ans après leur déconventionnement, dans les 20 % de logements sociaux que doivent comporter les communes visées par l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation.

Article 65 (art. L. 302-5, L. 302-7, L. 302-8, L. 302-9, L. 302-9-1 et art. L. 302-9-1-1 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation) - **Adaptation de l'article 55 de la loi « SRU »**

Cet article prévoit qu'au titre des obligations définies par l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, sont assimilés aux logements locatifs sociaux les logements vendus dans le cadre d'une opération d'accession sociale à la propriété.

Il complète l'article L. 302-9 afin de prévoir que tous les trois ans, le Gouvernement transmet au Parlement un rapport faisant le bilan du respect par les communes concernées de leurs obligations, au titre de l'article 55 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU), en matière de construction de logements locatifs sociaux.

L'article 65 prévoit également un dispositif permettant d'aider les communes en difficulté à remplir leurs obligations dans le cadre de l'article 55 de la loi SRU. Il apporte trois sortes d'adaptations du dispositif de l'article 55 de la loi « SRU », la première, portant sur le prélèvement, la seconde sur les engagements triennaux des communes auxquels sont astreintes les communes, la troisième, créant des commissions chargées d'aider les communes en difficulté à atteindre l'objectif de 20 % de logements sociaux.

Dorénavant, le prélèvement est proportionnel, et non plus forfaitaire, et est fixé à 20 % du potentiel fiscal par habitant, multipliés par la différence entre 20 % des résidences principales et le nombre de logements sociaux existant dans la commune l'année précédente, sans que le prélèvement puisse excéder 5 % du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune constatées dans le compte administratif afférent au pénultième exercice.

Enfin, cet article prévoit que dans les communes n'ayant pas atteint l'objectif de 20 % de logements sociaux, le nombre de logements locatifs sociaux mis en chantier pour chaque période triennale ne peut être inférieur à 30 % de la totalité des logements commencés sur le territoire de la commune au cours de la période triennale écoulée.

...

Article 66 (art. L. 3221-12-1 [nouveau] du code général des collectivités territoriales) - **Délégation au président du conseil général des décisions relatives au FSL**

L'article 66 permet au conseil général de déléguer à son président les décisions relatives au fonds de solidarité logement.

Article 67 - Coordination rédactionnelle

L'article 67 est un article de coordination rédactionnelle.

Article 68 (art. L. 302-10, L. 302-11 et L. 302-12 [nouveaux] CCH) - **Plan départemental de l'habitat**

L'article 68 institue un plan départemental de l'habitat. Ce plan, mis en place pour une durée minimale de six ans, prévoit l'élaboration, dans chaque département, d'un PDH assurant la cohérence des politiques d'habitat menées dans les territoires couverts par celui-ci et celles menées dans le reste du département et prévoyant également la réalisation par le PDH d'un diagnostic sur le fonctionnement des marchés du logement et d'un dispositif d'observation de l'habitat.

Article 69 (art. L. 302-1 CCH) - **Réalisation d'études de cadrage sur l'habitat par les syndicats mixtes**

L'article 69 dispose qu'un syndicat mixte, composé de communes et d'EPCI ou exclusivement d'EPCI, peut élaborer, en l'absence de schéma de cohérence territorial prescrit sur ce territoire, des études de cadrage sur l'habitat qui ont vocation à servir de support à l'élaboration, par les EPCI, des programmes locaux de l'habitat.

Article 70 (art. L. 441, L. 441-1-1, L. 441-1-2, L. 441-1-4, L. 441-1-5, L. 441-1-6, L. 441-2-1, L. 441-2-3 et L. 441-2-5 CCH) - **Réforme du système d'attribution des logements locatifs sociaux et renforcement du rôle des commissions de médiation**

Cet article réforme les procédures garantissant l'accès au logement social des ménages les plus en difficulté. A cet effet, il renforce le rôle prépondérant de l'intercommunalité dans la politique du logement et le rôle du préfet comme garant de l'intérêt général. Il s'attache également à rendre plus effectif le droit au logement en renforçant également les pouvoirs des commissions départementales de médiation.

Article 71 (art. L. 441-3, art. L. 441-3-1, art. L. 441-8 et art. L. 441-12 CCH) - **Réforme du dispositif du supplément de loyer de solidarité**

L'article 71 réforme le dispositif du supplément de loyer de solidarité (SLS), dont l'objet est d'appliquer un loyer majoré aux personnes occupant un logement locatif social alors que leurs ressources sont supérieures à certains plafonds et encadre davantage les modalités de mise en œuvre du dispositif des SLS par les organismes d'HLM.

L'article 71 rend obligatoire, et non plus facultative, la perception du supplément de loyer par les organismes d'HLM dès lors que les ressources des locataires de ces logements dépassent de 20 % le plafond de ressources pour l'ensemble du foyer. Le programme local de l'habitat peut déterminer les zones géographiques ou les quartiers dans lesquels le supplément de loyer de solidarité ne s'applique pas et fixer les orientations relatives à sa mise en œuvre. Ce programme local de l'habitat peut également porter ce plafond jusqu'à 35 % des ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer.

Le dispositif doit être adapté aux spécificités territoriales, avec une modulation du barème de surloyer en fonction de la situation des bassins d'habitat. Il permet aux organismes HLM, en liaison avec les collectivités territoriales concernées ou avec les structures intercommunales délégataires de la politique du logement, d'appliquer leur propre barème de surloyer, lorsque l'état du marché locatif ou la situation particulière de l'immeuble HLM le justifient. Enfin, il prévoit que les conventions globales de patrimoine peuvent déroger aux dispositions relatives au supplément de loyer de solidarité, y compris quand il n'existe pas de programme local de l'habitat.

Article 72 (art. L. 641-1 CCH) - **Procédure de réquisition d'un logement dans les communes de l'ancien département de la Seine**

Cet article harmonise la procédure de réquisition d'un logement, lorsqu'elle vise à mettre en œuvre le droit au logement des personnes qui en sont dépourvues.

En l'état actuel de la rédaction de l'article L. 641-1 du code de la construction et de l'habitation, le préfet de département ne peut procéder à une telle réquisition que sur proposition du service municipal du logement et après avis du maire concerné.

Cet article précisait toutefois que, dans les communes de l'ancien département de la Seine, l'avis du maire n'était pas requis. Afin de permettre le contrôle des maires sur la mise en œuvre de ce dispositif dans ces communes, cet article supprime cette spécificité des communes de l'ancien département de la Seine. Le maire est donc désormais toujours consulté.

CHAPITRE VI

Dispositions en faveur des plus défavorisés

Article 73 (art. 257 CGI) - Avantages fiscaux en faveur du développement et de la réhabilitation des centres d'hébergement d'urgence

L'article 73 insère un dispositif permettant de dynamiser, en créant des conditions fiscales attractives, la construction de centres d'hébergement d'urgence (CHU) qui accueillent les personnes sans domicile fixe pour une courte durée, pendant laquelle leur situation est évaluée.

Article 74 (art. L. 633-1, L. 633-4, L. 633-4-1 [nouveau] et L. 633-5 CCH) - Adaptation du dispositif des logements-foyers

L'article 74 modifie certaines dispositions relatives à la protection des occupants de logements-foyers.

Article 75 (art. L. 115-3 du code de l'action sociale et des familles) - Interdiction des coupures d'électricité, de gaz et d'eau pendant la période hivernale

L'article 75, complétant l'article L. 115-3 du code de l'action sociale et des familles, prévoit qu'entre le 1^{er} novembre et le 15 mars, les fournisseurs d'électricité, de chauffage par un réseau de chaleur ou de gaz et les distributeurs d'eau ne peuvent procéder, dans une résidence principale, à l'interruption pour non-paiement des factures de la fourniture d'électricité, de chaleur, de gaz et d'eau aux personnes ou familles éprouvant des difficultés particulières et bénéficiant ou ayant bénéficié, dans les douze derniers mois, d'une décision favorable d'attribution d'une aide du fonds de solidarité pour le logement.

Un décret définit ses modalités d'application.

Le second alinéa de l'article 75 prévoit en outre que lorsqu'un consommateur est en situation de retard de paiement, le fournisseur d'électricité, de chauffage par un réseau de chaleur, de gaz ou le distributeur d'eau l'avise par courrier qu'à défaut de règlement dans un délai et des conditions définis par décret la fourniture pourra être réduite ou suspendue.

Article 76 (art. 279 du code général des impôts) - Taux de TVA réduit pour l'abonnement aux réseaux de chaleur et la fourniture de chaleur produite à 60 % au moins à partir d'énergies renouvelables provenant de la biomasse

Cet article allège la fiscalité reposant sur les abonnements aux réseaux de chaleur.

L'article 76 prévoit le bénéfice du taux réduit de TVA à 5,5 % :

- pour les abonnements relatifs aux livraisons d'énergie calorifique, quelle que soit l'origine de cette énergie calorifique,
- pour la fourniture (part variable de la facture) de chaleur lorsqu'elle est produite au moins à 60 % à partir d'énergies renouvelables provenant de la biomasse.

Ces dispositions s'appliquent aux abonnements et fournitures mentionnés sur les factures émises à compter de la date de publication de la loi du 13 juillet 2006 ou inclus dans des avances et acomptes perçus à compter du 16 juillet 2006.

Article 77 - Procédure de classement des réseaux de distribution de chaleur et de froid

Cet article prévoit que la demande de classement est prononcée par le préfet dans les six mois suivant le dépôt de la demande de la collectivité locale ou du groupement de collectivités locales. Passé ce délai, le silence de la préfecture vaudra acceptation de la demande de classement.

Article 78 (art. L. 331-2 du code de la consommation) - Priorité des créances de fournitures d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage

Cet article prend en compte les dépenses relatives à la fourniture d'électricité, de gaz, de chauffage et d'eau dans la détermination de la part de ressources qui sera réservée aux dépenses courantes d'un ménage dont la situation de surendettement fait l'objet d'un traitement par la commission de surendettement des particuliers au niveau départemental.

Cette disposition permet de donner une priorité aux créances relatives à la fourniture d'eau, de gaz, de chauffage et d'électricité sur les créances bancaires et les crédits à la consommation lors des procédures de surendettement.

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

**Chapitre I^{er}
Dispositions relatives à la construction**

Article 79 - Ratification de l'ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 relative au logement et à la construction et prévention des risques naturels, contrôle technique des ascenseurs, sécurité des installations intérieures d'électricité, sanctions applicables en cas d'infraction aux dispositions relatives au changement d'usage des locaux d'habitation

L'article 79 ratifie l'ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 relative au logement et à la construction, qui a été prise sur le fondement des articles 19, 21, 41 et 42 de la loi du 9 décembre 2004 de simplification du droit. Ces articles habilitaient le Gouvernement à prendre des mesures pour simplifier le dispositif des aides personnelles au logement, améliorer les conditions dans lesquelles l'ANAH conventionne des logements locatifs privés, unifier les différents diagnostics techniques relatifs au logement et moderniser le régime d'autorisation de changement d'usage des locaux.

S'agissant du texte même de l'ordonnance, cet article rectifie plusieurs erreurs matérielles et insère des modifications et corrections rédactionnelles. Mais il introduit également des modifications de fond.

...

Le II modifie l'article 29 de l'ordonnance, afin de préciser que les autorisations *de changement d'usage des locaux destinés à l'habitation*, accordées avant l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 8 juin 2005 et qui ont donné lieu à compensation effective, sont attachées à compter de l'entrée en vigueur de cette ordonnance au local et non à la personne.

...

Le 1° du IV complète le chapitre II du titre I^{er} du livre I^{er} du code de la construction et de l'habitation par une section 10 consacrée à *la prévention des risques naturels*. Cette section comporte deux articles, L. 112-18 et L. 112-19.

En vertu de l'article L. 112-18 du code de la construction et de l'habitation, dans les zones particulièrement exposées à un risque sismique ou cyclonique, des règles particulières de construction parasismiques ou paracycloniques peuvent être imposées aux équipements, aux bâtiments et aux installations.

Conformément à l'article L. 112-19 du code de la construction et de l'habitation, un décret en Conseil d'État définit les conditions dans lesquelles, à l'issue de l'achèvement des travaux de bâtiments soumis à autorisation de construire, le maître d'ouvrage doit fournir, à l'autorité qui a délivré ce permis, un document établi par un contrôleur technique, attestant que le maître d'ouvrage a tenu compte de ses avis sur le respect des règles de construction parasismiques et paracycloniques. Ce même décret définit les bâtiments, parties de bâtiments et catégories de travaux soumis à cette obligation.

...

Le 5° au IV de cet article modifie la rédaction du deuxième alinéa de l'article L.125-2-3 du code de la construction et de l'habitation, relatif au *contrôle technique des ascenseurs*.

La première et la dernière phrase n'emportent aucune modification par rapport à la rédaction antérieure. La deuxième phrase rend obligatoire l'assurance des personnes qui assurent le contrôle technique des ascenseurs contre les conséquences de leur responsabilité professionnelle. La troisième redéfinit les garanties d'indépendance des responsables du contrôle technique des ascenseurs. Alors que le texte antérieur leur imposait de n'exercer aucune activité de fabrication, d'installation ou d'entretien des ascenseurs et de ne détenir aucune participation dans le capital d'une entreprise exerçant une de ces activités, la nouvelle rédaction prévoit que ces personnes ne doivent avoir aucun lien de nature à porter atteinte à leur impartialité et à leur indépendance, ni avec le propriétaire qui fait appel à elles, ni avec une entreprise susceptible d'effectuer des travaux sur un ascenseur ou son entretien. Cette nouvelle rédaction est donc plus exigeante.

...

Le 7° du IV précise, dans la rédaction de l'article L. 134-6 du code de la construction et de l'habitation, qu'un *état des installations de plus de 15 ans fonctionnant au gaz, et non au gaz naturel* comme le prévoit la rédaction actuelle, doit être réalisé en cas de vente d'un immeuble à usage d'habitation. La même modification est proposée à l'article L. 271-4 du même code (7° du III).

Le 8° du IV introduit un nouvel article L. 134-7 (dans une nouvelle section 3, intitulée « sécurité des installations intérieures d'électricité ») qui impose qu'en cas de vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation, *un état de l'installation intérieure d'électricité*, lorsque cette installation a été réalisée depuis plus de quinze ans, soit produit en vue d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes, dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 à L. 271-6.

Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application de cet article. Un état de l'installation intérieure d'électricité, lorsque celle-ci a plus de 15 ans, sera donc inclus dans le diagnostic technique annexé à la promesse de vente au même titre, pour les immeubles à usage d'habitation, que le diagnostic relatif à la présence de plomb, d'amiante, de termites, ou à l'installation intérieure de gaz.

Le 9° du IV crée au chapitre unique du titre VII du livre II une section 1 intitulée « Dispositions générales » comprenant les articles L. 271-1 à L. 271-3 et une section 2 intitulée « Dossier de diagnostic technique » comprenant les articles L. 271-4 à L. 271-6, c'est-à-dire les dispositions relatives au diagnostic technique devant être fournies par le vendeur dans le cadre de la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation.

Le 10° du IV, modifiant l'article L. 271-3 du code de la construction et de l'habitation, prévoit que les dispositions relatives au *dossier de diagnostic technique* s'appliquent également aux ventes de logements réalisées dans le cadre *d'adjudication par voie judiciaire*.

Est ainsi créée une section spécifique consacrée au dossier de diagnostic technique dans le chapitre unique du titre VII du livre deuxième du code de la construction et de l'habitation.

Le 11° du IV modifie l'article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation, essentiellement afin de prendre en compte la nouvelle obligation de joindre un état de l'installation électrique au diagnostic technique. Il exclut les ventes d'immeubles à construire visées à l'article L. 261-1, en particulier les VEFA, de l'obligation de fournir un diagnostic de performance énergétique.

Le 12° du IV, modifiant l'article L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation, prévoit que la durée de validité de l'état de l'installation intérieure d'électricité est fixée par décret en fonction de sa nature.

...

Le 14° est relatif aux sanctions que l'ANAH peut prononcer à l'encontre des bénéficiaires des aides ou de leurs mandataires ou des signataires d'une convention, ayant contrevenu aux règles ou aux conventions conclues. Il renvoie à un décret le soin de déterminer, compte tenu de la gravité des faits reprochés et de la situation financière de la personne ou de l'organisme intéressé, le niveau des sanctions pécuniaires, dont le montant ne peut excéder la moitié de l'aide accordée ou une somme équivalant à deux ans de loyers.

Le 15° apporte deux précisions à l'article L. 321-4 du code de la construction et de l'habitation. Cet article prévoit qu'une aide particulière peut être accordée par l'ANAH au propriétaire qui s'engage à respecter des obligations définies par voie de convention. La convention, conforme à des conventions types prévues par décret, détermine notamment, *le cas échéant*, les travaux d'amélioration qui incombent au bailleur et sa durée, qui ne peut être inférieure à neuf ans, *si le propriétaire reçoit une aide pour réaliser des travaux d'amélioration*.

Dans un but de simplification des procédures, le 18° réécrit l'article L. 321-11 et remplace, en cas de vente du bien en cours de convention, la publication aux hypothèques de la convention ANAH par une obligation d'engagement écrit du nouvel acquéreur de reprendre les engagements de la convention, sous peine de sanctions pécuniaires, dont le montant ne peut excéder la moitié de l'aide accordée ou une somme équivalant à deux ans de loyers.

Le 19° du IV apporte plusieurs ajustements à l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction prévue par l'article 24 de l'ordonnance du 8 juin 2005, relatif aux règles d'autorisation de *changement d'usage des locaux*. Outre une modification rédactionnelle, il précise la situation des locaux qui ont fait l'objet de travaux, réalisés après le 1^{er} janvier 1970, ayant eu pour effet d'en changer la destination. Ces locaux sont réputés avoir l'usage pour lequel la construction ou les travaux ont été autorisés. Il supprime également la dérogation dont bénéficient les personnes publiques pour les locaux qu'elles possèdent. En effet, ces locaux doivent, dans les conditions de droit commun, retrouver leur destination primitive en cas de cession, sauf à avoir obtenu une autorisation de changement d'usage.

Le 20° du IV complète le premier alinéa de l'article L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation en renforçant les sanctions financières (25 000 € d'amende) pour les personnes qui transforment des locaux sans autorisation. Possibilité est également donnée au juge d'ordonner le retour à l'habitation des locaux transformés sans autorisation et, à l'expiration du délai accordé, de prononcer une astreinte pouvant aller jusqu'à 1.000 € par jour et par mètre carré utile des locaux irrégulièrement transformés.

Le 21° du IV est relatif aux amendes prévues par l'article L. 651-3 du code de la construction et de l'habitation qui punit quiconque a, pour l'une quelconque des déclarations, sciemment fait une *fausse déclaration*, et, dissimulé ou tenté de dissimuler à l'aide de manœuvres frauduleuses les locaux soumis à déclaration, d'un emprisonnement d'un an et d'une amende de 6 000 € ou de l'une de ces deux peines seulement. Le nouveau texte fixe ce montant à 80 000 €.

...

Compte tenu du fait que les dispositions de la loi « *termites* » du 8 juin 1999 sont désormais intégrées dans le code de la construction et de l'habitation, le paragraphe VI abroge les articles, désormais codifiés, de cette loi.

Le paragraphe VIII complète l'article L. 313-2 du code de l'urbanisme afin de rendre prioritaires *les règles d'accessibilité aux personnes handicapées* par rapport aux prescriptions imposées pour les secteurs sauvegardés, sauf pour prévenir la dégradation du patrimoine concerné.

...

Article 80 (art. L. 111-6-2-1 à L. 111-6-2-3 (nouveaux), art. L. 262-1 à L. 262-11 [nouveaux] et art. L. 263-1 à L. 263-3 (nouveaux) CCH) - **Vente d'immeubles à rénover**

Il existait jusqu'à présent un statut juridique pour la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) mais pas pour la vente en l'état futur de rénovation. L'article 80 crée, pour faciliter ces transactions, un régime juridique spécifique dit de vente en l'état futur de rénovation, donnant lieu à la conclusion d'un seul contrat, qui permet une vente accompagnée de l'engagement, pris par le vendeur, de réaliser des travaux de rénovation dont les modalités sont prévues par le contrat de vente

En premier lieu il renforce les exigences de qualité des travaux de rénovation menés par les « marchands de biens » et précise leurs obligations d'assurance en créant une sous-section 2 *bis* relative aux règles générales de rénovation d'immeubles, insérée après l'article L. 111-6-2 du code de la construction et de l'habitation. Ce dispositif est de nature à éviter, d'une part, que les particuliers se trouvent démunis face à un professionnel dépourvu d'assurance en cas de difficulté s'attachant à la réalisation des travaux et, d'autre part, que les entreprises conduisant les travaux ne se livrent à des pratiques abusives, au-delà des inconvénients habituels des chantiers, pour inciter les occupants à quitter l'immeuble. Ces modifications et renumérotations d'articles entraînent une *modification rédactionnelle de l'article 9 de la loi du 2 janvier 1970*, relatif aux interdictions d'exercer la profession d'administrateur de biens et d'agent immobilier, qui vise dorénavant la condamnation à une peine pour la perception de sommes d'argent en violation des règles des contrats sur la vente d'immeuble à construire et la vente d'immeuble à rénover.

Ensuite, l'article 80 complète le titre VI du livre II du code de la construction et de l'habitation par un chapitre II consacré à ce statut, composé des articles L. 262-1 à L. 262-11 et par un chapitre III consacré à des dispositions communes, composé des articles L. 263-1 à L. 263-2.

Article L. 262-1 du code de la construction et de l'habitation - Définition de la vente d'immeubles à rénover

Ce nouvel article du code de la construction et de l'habitation définit une vente d'immeuble à rénover comme celle par laquelle le vendeur d'un immeuble bâti ou d'une partie d'immeuble bâti, à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, transfère immédiatement ses droits à l'acquéreur et, dans un délai déterminé par le contrat, réalise, fait réaliser ou procure des travaux et exige le versement de sommes d'argent ou le dépôt de fonds avant l'achèvement des travaux.

Sont exclus du champ d'application de ces dispositions les travaux de rénovation importants, assimilables par nature à une reconstruction, qui restent soumis au régime juridique de la VEFA.

Cet article prévoit également que le contrat de vente d'immeuble à rénover est soumis aux dispositions relatives à la vente d'immeubles existants, notamment à celles relatives à la protection de l'acquéreur, concernant d'une part le délai de rétractation et de réflexion de sept jours dont il bénéficie, ainsi que le diagnostic technique devant être annexé à l'acte de vente.

Article L. 262-2 du code de la construction et de l'habitation - Garanties du vendeur liées aux travaux de rénovation

Ce nouvel article mentionne les garanties que doit fournir le vendeur d'un immeuble à rénover quant à la qualité des travaux de rénovation qu'il doit réaliser :

- le vendeur d'un immeuble à rénover demeure maître d'ouvrage jusqu'à réception des travaux ;
- la réception des travaux est effectuée pour l'ensemble des travaux à une date qui constitue le point de départ des garanties ;
- le vendeur est tenu, pour les travaux de rénovation dont il a été le maître d'ouvrage, par les garanties suivantes : garantie décennale des constructeurs contre les dommages affectant la solidité de l'ouvrage ou qui le rendent impropre à sa destination, présomption de responsabilité pour les dommages affectant les équipements dits indissociables, garantie biennale de bon fonctionnement des éléments d'équipement non incorporés.

Article L. 262-3 du code de la construction et de l'habitation - Obligations du vendeur à l'égard des acquéreurs

Cet article prévoit que la livraison résulte d'un procès-verbal établi entre le vendeur et l'acquéreur.

Le second alinéa de cet article institue une procédure spécifique encadrant la réparation des vices et des défauts de conformité. Ainsi, les vices ou les défauts de conformité apparents affectant les travaux de rénovation sont-ils dénoncés soit dans l'acte de livraison soit dans un délai d'un mois après leur livraison et l'action en réparation doit-elle être intentée dans un délai d'un an après la livraison.

Article L. 262-4 du code de la construction et de l'habitation - Modalités de conclusion du contrat de vente d'immeubles à rénover

Cet nouvel article du code de la construction et de l'habitation prévoit les modalités de conclusion d'un contrat de vente d'immeuble à rénover.

Le contrat de vente d'immeuble à rénover doit être conclu en la forme authentique et son contenu est déterminé. En outre, le vendeur est tenu, pour les travaux dont il a la charge, de fournir une garantie d'achèvement et de souscrire les assurances de responsabilité et de dommages en matière de construction.

Le règlement de copropriété est communiqué à chaque acquéreur préalablement à la signature du contrat. En tout état de cause, il est remis à chaque acquéreur lors de la signature du contrat.

Cet article prévoit enfin que l'inobservation de ces dispositions n'ouvre le droit d'invoquer la nullité du contrat qu'aux acquéreurs et avant l'achèvement des travaux.

Article L. 262-5 du code de la construction et de l'habitation – Révision du prix

L'article L. 262-5 encadre la révision du prix.

Article L. 262-6 du code de la construction et de l'habitation – Transferts des obligations liées à une vente d'immeuble à rénover

Cet article définit les modalités de transfert des obligations liées à une vente d'immeuble à rénover.

Article L. 262-7 du code de la construction et de l'habitation - Garantie d'achèvement

Cet article prévoit que la garantie d'achèvement supportée par le vendeur est constituée par une caution solidaire donnée par un établissement de crédit ou par une entreprise d'assurance agréée.

Article L. 262-8 du code de la construction et de l'habitation - Obligations de l'acquéreur

Cet article prévoit que l'acquéreur effectue le règlement du prix en fonction de l'état d'avancement des travaux. Le vendeur ne peut accepter aucun versement avant la date à laquelle la créance est exigible.

Article L. 262-9 du code de la construction et de l'habitation - Promesse de vente d'un immeuble à rénover

Cet article prévoit les modalités de signature d'une promesse de vente relative à un immeuble à rénover. Dès lors que la vente est précédée d'un avant-contrat, ce dernier doit comporter des mentions obligatoires relatives, en particulier, aux travaux à exécuter, au prix du bien immobilier, à la fourniture d'une garantie d'achèvement et à la souscription des assurances de responsabilité et de dommages en matière de construction.

Article L. 262-10 du code de la construction et de l'habitation - Caractère d'ordre public des dispositions relatives à la vente d'immeuble à rénover

Cet article prévoit que les dispositions relatives à la vente d'immeuble à rénover sont d'ordre public, c'est-à-dire que toute stipulation contractuelle contraire est réputée non écrite.

Article L. 262-11 du code de la construction et de l'habitation - Modalités d'application

Cet article renvoie à un décret le soin de préciser les modalités d'application de ces dispositions.

Le chapitre III complète le dispositif de la vente en l'état futur de rénovation (VEFR) par des sanctions pénales, semblables à celles qui existent en matière de vente d'immeuble à construire (ou VEFA).

...

Article 81 - Développement de l'offre locative de logements sociaux dans les départements d'outre-mer

Cet article permet à certains organismes d'HLM de procéder à la construction, à la vente ou à la gestion des programmes de logements à usage d'habitation pour le compte des certaines sociétés de construction opérant outre-mer, afin de développer l'offre locative de logements sociaux dans les départements d'outre-mer.

Article 82 (art. 1384 A CGI) - Prise en compte des subventions versées au titre du 1 % logement pour l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties

Cet article, modifiant l'article 1384 A du code général des impôts, permet la prise en compte des subventions versées par les employeurs au titre de leur participation à l'effort de construction, c'est-à-dire au titre du « 1 % logement », dans le financement d'une construction neuve affectée à l'habitation principale ouvrant droit à une exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB).

Article 83 - Dispositif d'aide exceptionnel en faveur des victimes de la sécheresse de 2003

L'article 83 porte de soixante à cent vingt jours le délai prévu à l'article 110 de la loi n° 2005-1719 du 30 décembre 2005 de finances pour 2006. Cet article a créé un dispositif d'aide exceptionnel et avait fixé au 6 avril 2006 la date de forclusion pour la présentation des demandes d'aide, alors que les propriétaires d'habitations principales sinistrées par la sécheresse de 2003 ont été nombreux à signaler les difficultés qu'ils rencontraient pour réunir les devis de réparation des dégâts subis par leur habitation.

Chapitre II

Dispositions relatives aux rapports entre les bailleurs et les locataires

Article 84 (art. 4 de la loi du 6 juillet 1989) - Clauses réputées non écrites dans le cadre d'un contrat de location

Cet article complète l'article 4 de la loi du 6 juillet 1989, relatif aux clauses réputées non écrites, par neuf alinéas ajoutant de nouvelles clauses désormais également réputées non écrites.

Est donc réputée non écrite toute clause :

- qui impose au locataire la facturation de l'état des lieux dès lors que celui-ci n'est pas établi par huissier dans le cas prévu par l'article 3 qui prévoit qu'un état des lieux, établi contradictoirement par les parties lors de la remise et de la restitution des clés ou, à défaut, par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié, est joint au contrat ;
- qui prévoit le renouvellement du bail par tacite reconduction pour une durée inférieure à celle de trois ans pour les bailleurs personnes physiques et de six ans pour les bailleurs personnes morales ;
- qui interdit au locataire de rechercher la responsabilité du bailleur ou qui exonère le bailleur de toute responsabilité ;
- qui interdit au locataire d'héberger des personnes ne vivant pas habituellement avec lui ;
- qui impose au locataire le versement, lors de l'entrée dans les lieux, de sommes d'argent en plus de la rémunération des personnes qui prêtent leur concours à la rédaction de l'acte et du dépôt de garantie ;
- qui fait supporter au locataire des frais de relance ou d'expédition de la quittance ainsi que les frais de procédure en plus des sommes versées au titre des dépens et de l'article 700 du nouveau code de procédure civile ;
- qui prévoit que le locataire est automatiquement responsable des dégradations constatées dans le logement ;
- qui interdit au locataire de demander une indemnité au bailleur lorsque ce dernier réalise des travaux d'une durée supérieure à quarante jours ;
- qui permet au bailleur d'obtenir la résiliation de plein droit du bail au moyen d'une simple ordonnance de référé insusceptible d'appel.

Le CSAB avait demandé que ces dispositions, introduites par le Sénat, fussent éliminées lors de la deuxième lecture à l'Assemblée Nationale. Il est regrettable que notre argumentaire n'ait pas été retenu par les parlementaires d'autant qu'il avait été rappelé que la concertation était un préalable légalement nécessaire à toute modification des rapports locatifs. En effet, l'article 41 de la loi du 23 décembre 1986, maintenu par le législateur lors de l'élaboration de la loi du 6 juillet 1989, dispose qu'aucune modification substantielle des rapports locatifs ne peut intervenir sans une saisine préalable de la Commission nationale de concertation.

Article 85 (art. 5 et 9 bis de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948) - Transmissibilité du droit au maintien dans les lieux lié aux baux d'habitation régis par la loi du 1^{er} septembre 1948

Cet article apporte diverses modifications au régime de la transmissibilité du droit au maintien dans les lieux attaché aux baux d'habitation régis par la loi n° 48-360 du 1^{er} septembre 1948 concernant d'une part le cas du conjoint pacsé et d'autre part le cas du décès du locataire.

Le *a* du 1° de cet article :

- supprime, dans le premier alinéa de l'article 5 de la loi du 1^{er} septembre 1948, la référence au décès du locataire comme condition ouvrant droit au maintien dans les lieux. Du fait de cette suppression, le dispositif actuel de maintien dans les lieux ne s'applique plus qu'aux cas d'abandon de domicile ou de décès de l'occupant de bonne foi ;
- ajoute le partenaire lié à l'occupant de bonne foi par un pacte civil de solidarité à la liste des personnes qui peuvent bénéficier du droit à maintien dans les lieux.

Le *b* du 1° de cet article est relatif au droit au maintien dans les lieux en cas de décès du locataire.

Un arrêt de la Cour de cassation, ayant jugé que le bail pouvait se transmettre à l'héritier du preneur décédé - en l'espèce le descendant majeur - bien qu'il n'appartienne pas aux catégories de personnes que la loi de 1948 a entendu protéger en leur accordant le droit au maintien dans les lieux, interdisait de fait l'extinction progressive des baux d'habitation régis par la loi de 1948.

L'article 85 modifie l'article 5 de la loi du 1^{er} septembre 1948 pour limiter aux seules catégories définies par cette disposition le bénéfice du droit au maintien dans les lieux et pour ne pas permettre une interprétation jurisprudentielle contraire à cette règle. Dorénavant, même en l'absence de délivrance d'un congé au locataire, le contrat de location est résilié de plein droit par le décès du locataire et en cas d'abandon du domicile par le locataire.

Enfin, par coordination, l'article 85 abroge l'article 9 *bis* de la loi du 1^{er} septembre 1948.

Article 86 (art. 20, 20-1 et 24-1 de la loi du 6 juillet 1989) - **Commission départementale de conciliation**

Cet article modifie l'article 20 de la loi du 6 juillet 1989 afin d'étendre la compétence des commissions départementales de conciliation aux litiges portant sur l'appréciation de la décence des logements loués.

Il procède également à une réécriture partielle de l'article 20-1 de la loi du 6 juillet 1989, qui fixe les conditions dans lesquelles le locataire peut demander à son propriétaire la mise en conformité du logement avec les normes de décence et, en cas de besoin, saisir le juge. Il prévoit qu'après avoir fait une demande au propriétaire, se traduisant par une absence d'accord ou de réponse dans les deux mois, la commission départementale est saisie par le locataire.

Jusqu'à présent, l'article 20-1 ne permettait au juge de réduire le montant du loyer que si le propriétaire était condamné à effectuer des travaux et que ces derniers n'étaient pas exécutés. Le locataire devait donc, après avoir constaté la non-exécution des travaux, saisir une nouvelle fois le juge. Pour éviter cette seconde saisine des juridictions, l'article 86 donne au juge, lors du premier contentieux, le pouvoir de réduire le montant du loyer ou suspendre, avec ou sans consignation, son paiement et la durée du bail jusqu'à l'exécution des travaux. La sanction portant sur l'exécution des travaux mais aussi sur l'échéance du bail constituera un outil puissant pour inciter les propriétaires à effectuer les travaux.

Cette modification de l'article 20-1 a pour effet indirect de maintenir le versement de l'allocation de logement familiale (ALF) et de l'allocation de logement sociale (ALS) quand le locataire a saisi la CDC sur un problème relatif à la décence de son logement.

L'article 24-1 de la loi du 6 juillet 1989 permet à un locataire, qui a avec son bailleur un litige locatif ou à plusieurs locataires qui ont avec un même bailleur un litige locatif ayant une origine commune, de donner par écrit mandat d'agir en justice en leur nom et pour leur compte à une association siégeant à la Commission nationale de concertation et agréée à cette fin. Si le litige porte sur la décence du logement, ce mandat peut être donné en outre à une association de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement et agréée à cette fin. L'article 86 remplace ces dernières associations par celles dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées ou les associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement et agréées par le représentant de l'Etat dans le département.

Enfin, il autorise les locataires, en cas de litige portant sur la décence, à se faire assister ou représenter par une association agréée, dans les conditions prévues à l'article 828 du nouveau code de procédure civile qui détermine les personnes par lesquelles les parties peuvent se faire assister ou représenter et précise que le représentant, s'il n'est avocat, doit justifier d'un pouvoir spécial.

Article 87 (art. 22-1 de la loi du 6 juillet 1989) - **Interdiction de refuser une caution locative située en outre-mer**

Cet article prévoit que le bailleur ne peut refuser une caution au motif que celle-ci réside en dehors du territoire métropolitain. Cette disposition permet notamment d'éviter que les parents résidant outre-mer se voient refuser par les bailleurs la possibilité de se porter caution pour leurs enfants venus étudier en métropole

Article 88 (art. 23 de la loi du 6 juillet 1989 et L. 442-3 CCH) - **Caractère récupérable des charges liées aux ascenseurs - Possibilité de déroger à la liste des charges récupérables par accord collectif local - Contrat d'entreprise**

En premier lieu, cet article considère comme récupérables, auprès des locataires soumis à la loi du 6 juillet 1989 (parc locatif privé) et des locataires du parc locatif social, au titre des dépenses d'entretien courant et des menus réparations sur les éléments d'usage commun, les dépenses engagées par le bailleur dans le cadre d'un contrat d'entretien relatif aux ascenseurs et répondant aux conditions de l'article L. 125-2-2 du code de la construction et de l'habitation. Ces dépenses concernent les opérations et les vérifications périodiques minimales et la réparation et le remplacement de petites pièces présentant des signes d'usure excessive ainsi que les interventions pour dégager les personnes bloquées en cabine et le dépannage et la remise en fonctionnement normal des appareils.

Ensuite, cet article introduit un dispositif permettant de déroger à la liste des charges récupérables, fixée par décret, par la voie d'un accord collectif local. Ces dérogations sont rendues possibles uniquement dans deux domaines : l'amélioration de la sécurité et la prise en compte du développement durable.

Enfin, l'article 88 précise que le coût des services assurés dans le cadre d'un contrat d'entreprises, pris en compte pour le calcul des charges récupérables, correspond à la dépense, toutes taxes comprises, acquittée par le bailleur. Ce coût est donc intégralement récupérable auprès des locataires. Ce texte a pour objet de surmonter les difficultés occasionnées, en matière de calcul des charges récupérables, par une jurisprudence de la Cour de Cassation, qui impose que soient retirée du calcul de ces charges la marge bénéficiaire de l'entreprise, alors même que le bailleur n'a pas les moyens de la connaître.

Chapitre III Autres dispositions

...

Article 90 (art. 10-1 de la loi du 10 juillet 1965) - **Imputation par le syndicat de copropriété des frais de recouvrement d'une créance au propriétaire débiteur et au copropriétaire vendeur des honoraires relatifs à l'état daté**

L'article 90 permet que certains frais exposés par le syndicat soient imputables au seul copropriétaire concerné, et non à la copropriété. **A cet effet, l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965** est modifié. En premier lieu, il intègre notamment dans les frais nécessaires les actes d'huissier de justice ainsi que le droit de recouvrement à charge du copropriétaire débiteur définis par le décret n° 96-1080 du 12 décembre 1996 portant fixation du tarif des huissiers de justice en matière civile et commerciale.

Sont dorénavant visés par l'article 10-1 les :

- frais de mise en demeure,
- frais de relance,
- frais de prise d'hypothèque, à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire,
- droits et émoluments des actes des huissiers de justice,
- droits de recouvrement ou d'encaissement à la charge du débiteur.

En second lieu, cet article prévoit une autre dérogation aux dispositions du deuxième alinéa de **l'article 10** de la loi de 1965. En effet, préalablement à la vente d'un lot de copropriété, le syndic est tenu d'accomplir plusieurs tâches spécifiques en lien avec la mutation immobilière, qui se traduisent par l'élaboration de documents individualisés.

Ces documents, tout particulièrement « l'état daté », sont destinés à informer les parties à la vente et le notaire sur les sommes versées ou à verser par le syndicat, et à communiquer au vendeur et à l'acquéreur une information sur les procédures en cours, sur l'état de l'immeuble et sur d'autres renseignements administratifs. Il est légitime que ces honoraires soient supportés par le seul vendeur puisque ces prestations sont effectuées à son seul profit.

Or, jusqu'à présent, ces honoraires devaient être répartis entre tous les copropriétaires, comme l'avait rappelé récemment la Cour de cassation. En conséquence, l'article 90 introduit dans la loi une disposition prévoyant que les honoraires afférents aux prestations que le syndic doit effectuer **pour l'établissement de « l'état daté » à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot ou d'une fraction de lot** sont imputables au seul copropriétaire concerné. L'état daté qui est adressé par le syndic au notaire, à la demande de ce dernier ou du copropriétaire vendeur, devra comporter trois parties distinctes : les sommes dues par le vendeur au syndicat, les sommes dues par le syndicat au vendeur et les sommes qui devraient incomber au nouveau propriétaire. Les nouvelles dispositions ne visent donc pas le questionnaire adressé par le notaire au syndic mais le seul état daté.

Cette modification en faveur de laquelle CSAB s'est fortement mobilisé, constitue néanmoins, bien qu'elle ne réponde pas à l'intégralité de sa proposition, une réelle satisfaction pour notre profession.

Article 91 (art. 25, 26-1 et 26-2 de la loi du 10 juillet 1965) - **Règles de vote des investissements de sécurité dans les copropriétés**

Cet article abaisse la majorité requise pour voter les travaux à effectuer sur les parties communes en vue de prévenir les atteintes aux personnes et aux biens. Ceux-ci relèvent dorénavant de la majorité de l'article 25.

Ainsi, le 1° de l'article 91 complète-t-il *l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965*, qui énumère les décisions adoptées à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en ajoutant à cette liste les travaux à effectuer sur les parties communes en vue de prévenir les atteintes aux personnes et aux biens.

De même, lorsque l'assemblée générale a décidé d'installer un dispositif de fermeture en vue de prévenir les atteintes aux personnes et aux biens, elle détermine aussi, à la majorité de l'article 25, les périodes de fermeture totale de l'immeuble compatibles avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété. En dehors de ces périodes, la fermeture totale est décidée à la majorité des voix de tous les copropriétaires si le dispositif permet une ouverture à distance et, à l'unanimité, en l'absence d'un tel dispositif.

Jusqu'à présent, le vote d'un investissement de sécurité était pris à la majorité des membres du syndicat des copropriétaires représentant au moins les deux tiers des voix, conformément à l'article 26 c) de la loi du 10 juillet 1965. En conséquence, ce texte supprime la référence à la règle prévue au c) de l'article 26 et abroge les articles 26-1 et 26-2. En outre, l'objet des mesures pouvant être adoptées à la majorité de l'article 25 est plus large que celui de ces derniers qui visait uniquement les dispositifs de fermeture permettant d'organiser l'accès de l'immeuble.

Article 92 (art. 14-3 de la loi du 10 juillet 1965) - Allègement des obligations comptables des petites copropriétés

L'article 92 dispense les syndicats de copropriétaires comportant moins de dix lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces et dont le budget prévisionnel moyen sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15 000 € de l'obligation de tenir une comptabilité en partie double, ainsi que de permettre à ces mêmes syndicats de ne constater leurs engagements qu'en fin d'exercice. L'article 92 complète, à cette fin, **l'article 14-3 de la loi du 10 juillet 1965.**

Il faut noter que :

- pour bénéficier de cette dérogation, les syndicats de copropriétaires doivent répondre cumulativement aux deux conditions prévues : nombre de lots (des difficultés d'interprétation sont à prévoir) et montant du budget prévisionnel sur trois exercices consécutifs (et non pas des dépenses réelles),
- à l'exception de la dispense de tenue de la comptabilité en partie double et de la possibilité de ne constater leurs engagements qu'en fin d'exercice, les autres dispositions du décret du 27 mai 2004 restent applicables à ces « petites » copropriétés.

Article 93 - Création d'unions coopératives

Les syndicats coopératifs, les syndicats gérés par un copropriétaire syndic non professionnel et les associations syndicales libres peuvent, même si les immeubles ne sont pas contigus ou voisins, constituer entre eux des unions coopératives ayant pour objet de créer et de gérer des services destinés à faciliter leur gestion.

Ces unions coopératives peuvent être propriétaires des biens nécessaires à leur objet. Les adhérents sont représentés à l'assemblée générale de l'union coopérative par leurs présidents ou syndics. L'assemblée générale élit, parmi les représentants des syndicats ou associations syndicales libres adhérents, les membres du conseil d'administration de l'union. Leur mandat ne peut excéder trois ans renouvelables. Il ne donne pas lieu à rémunération.

Chaque syndicat ou association syndicale libre décide parmi les services proposés par une union coopérative ceux dont il veut bénéficier. Les unions coopératives ne sont pas soumises aux dispositions de la section 8 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Article 94 (art. 49 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et art. 75 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000) - Délai supplémentaire d'adaptation des copropriétés à la loi SRU et d'entrée en vigueur des nouvelles règles comptables

C'est avec une certaine satisfaction que je vous présente les dispositions de l'article 94 qui apportent deux réponses positives aux multiples demandes que le CSAB a formulées afin d'améliorer la gestion des immeubles en copropriété.

Le paragraphe I de cet article modifie *l'article 49 de la loi du 10 juillet 1965* qui disposait que dans les cinq ans suivant la promulgation de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains, l'assemblée générale des copropriétaires décide les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives depuis son établissement. Il s'agit d'une simple faculté qui, si elle n'est pas utilisée dans le délai prévu, nécessite un recours aux procédures prévues à titre permanent par la loi du 10 juillet 1965, qui sont beaucoup plus contraignantes en termes de majorité requise.

L'article 94 prolonge donc de trois ans, c'est-à-dire jusqu'au 14 décembre 2008, le délai prévu par l'article 49 de la loi de 1965. Cet allongement répond à une demande expresse du CSAB et également à une recommandation émise par la Commission relative à la copropriété. Certes, le CSAB avait souhaité que cet article soit pérennisé mais cet aménagement constitue néanmoins un indéniable progrès.

Le paragraphe II de l'article 94 repousse d'un an le *délai d'entrée en vigueur des nouvelles règles comptables s'appliquant aux syndicats des copropriétaires*.

En effet, le législateur n'a pu que constater que le décret du 14 mars 2005, pris en application de l'article 14-3 de la loi du 10 juillet 1965, était paru récemment, ainsi qu'un arrêté pris le même jour et que ces deux textes fixaient les nouvelles règles applicables à la tenue des comptes des syndicats de copropriétaires, ainsi que la nomenclature correspondante. En application de l'article 119 de la loi de programmation pour la cohésion sociale du 18 janvier 2005, ces dispositions étaient applicables à compter du 1^{er} janvier 2006.

Le législateur a donc accepté de répondre à l'attente des professionnels, demandant le report d'un an de la date d'entrée en vigueur de ces textes et faisant valoir que le délai entre la sortie des textes et leur entrée en vigueur prévue était insuffisant, d'une part, pour développer de nouveaux logiciels comptables adaptés et, d'autre part, pour former les collaborateurs des cabinets de syndic chargés de les utiliser afin de tenir les comptes des copropriétés dont ils assurent la gestion.

En outre, l'article 94 prévoit que les comptes du syndicat sont tenus conformément aux règles prévues par le décret du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat de copropriétaires à partir du premier exercice comptable commençant à compter du 1^{er} janvier 2007. Cette disposition permet de préciser que lorsque les comptes sont arrêtés en cours d'année, les nouvelles règles s'appliquent au premier exercice réalisé dans le courant de l'année 2007.

Article 95 (art. nouveaux 41-1 à 41-5 et 43 de la loi du 10 juillet 1965) - Statut des résidences-services

L'article 95 introduit une innovation importante dans le statut de la copropriété. Le nouveau chapitre IV *bis*, inséré après le chapitre IV de la loi du 10 juillet 1965, constitue une ébauche de statut pour les résidences-services. Il comprend cinq articles d'ordre public.

L'article 41-1 prévoit que le règlement de copropriété peut étendre l'objet social du syndicat à la fourniture, aux occupants de l'immeuble, de services spécifiques, notamment de restauration, de surveillance, d'aide ou de loisirs. Il précise que ces services peuvent être procurés en exécution d'une convention conclue avec des tiers.

La référence aux occupants de l'immeuble est essentielle puisqu'elle introduit la notion de services rendus à la personne qui s'oppose aux services bénéficiant au lot.

Afin d'éviter tout risque de confusion avec les résidences médicalisées, l'article 41-1 ajoute que le statut de la copropriété est incompatible avec l'octroi de services de soins ou autres qui ne peuvent être fournis que par des établissements relevant de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles. La nature des services offerts dans ces résidences est donc dorénavant limitée et exclusive de tout service de soins.

L'article 41-2 rend obligatoire dans ces copropriétés, l'institution d'un conseil syndical qui peut se voir déléguer par l'assemblée générale, à la majorité des voix du syndicat des copropriétaires, les décisions relatives à la gestion courante des services spécifiques.

Lorsqu'il ne reçoit pas de délégation à cet effet, le conseil syndical donne obligatoirement son avis sur le projet de convention en vue de la fourniture de services spécifiques lorsqu'elle est confiée à un tiers. Dans ce cas, il surveille la bonne exécution de la convention dont il présente un bilan chaque année à l'assemblée générale.

L'article 41-3 précise que les charges relatives aux services spécifiques créés sont réparties en fonction de l'utilité que ces services présentent à l'égard de chaque lot. Ces dépenses de fonctionnement des services spécifiques sont assimilées à des dépenses courantes et donc comprises dans le budget prévisionnel. Toutefois, *les dépenses afférentes aux prestations individualisées ne constituent pas des charges de copropriété*. Elles incombent donc exclusivement à ceux qui en bénéficient.

L'article 41-4 prévoit que les décisions relatives à la suppression de ces services sont prises à la double majorité de l'article 26. Ceci facilite les conditions de vote de suppression d'un service. Jusqu'à présent, si l'on considérait que les services offerts aux résidents étaient une modalité essentielle de la jouissance de leurs parties privatives, toute modification du règlement de copropriété sur ce point ne pouvait être faite qu'à l'unanimité, compte tenu des dispositions de l'article 26, alinéa 5.

L'article 41-5 ajoute que si l'équilibre financier d'un ou plusieurs services spécifiques est gravement compromis, le juge, saisi, après que l'assemblée générale a été amenée à se prononcer, par des copropriétaires représentant 15 % au moins des voix du syndicat, peut décider la suspension ou la suppression de ce ou de ces services. Cette possibilité de mettre un terme aux services déficitaires était très attendue par les syndicats de copropriétaires concernés.

Article 96 (art. L. 271-1 CCH) - **Extension du régime du délai de rétractation de l'acquéreur non professionnel d'un bien immobilier**

La nouvelle rédaction de l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation étend la faculté de rétractation de sept jours offerte à tout contractant non professionnel à l'ensemble des actes ayant pour objet l'acquisition ou la construction d'un bien immobilier destiné au logement, qu'il soit neuf ou ancien. Il inclut les actes authentiques dans son champ d'application.

Ainsi, l'article 96 instaure-t-il deux régimes distincts :

- l'un couvrant, sans les distinguer, les contrats préliminaires établis sous seing privé ou par acte authentique et prévoyant un délai de rétractation de sept jours pour l'acquéreur non professionnel ;
- l'autre ne concernant que le contrat constatant ou réalisant la convention, qui est dressé en la forme authentique et n'est pas précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, instituant au profit de l'acquéreur non professionnel, un délai de réflexion de sept jours, à compter de la notification ou de la remise du projet d'acte, afin de pallier la difficulté d'une éventuelle rétractation de l'acte et la conclusion concomitante d'un contrat de crédit.

Enfin, cet article légalise la licéité de la remise contre émargement ou récépissé des contrats conclus par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat de prêter son concours à la vente. Dans ce cas, le délai de rétractation court à compter du lendemain de la remise de l'acte, qui doit être attestée selon des modalités fixées par décret.

Article 97 (art. 4 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970) - **Statut des négociateurs immobiliers non salariés**

Les titulaires de la carte d'agent immobilier sont autorisés, par le décret du 20 juillet 1972, à recourir à des « négociateurs », qu'ils chargent de négocier et de conclure les opérations immobilières pour leur compte.

Jusqu'à une époque récente, les négociateurs non salariés avaient pour habitude de se placer sous le statut légal d'agent commercial contenu aux articles L. 134-1 et suivants du code de commerce. Mais, par un arrêt du 7 juillet 2004, la Cour de cassation a estimé qu'ils n'étaient pas en droit de bénéficier de ce statut.

Aussi l'article 97 permet-il en premier lieu à ces négociateurs non salariés de bénéficier du statut d'agent commercial.

Toutefois, le nouveau texte introduit une distinction entre la situation des négociateurs salariés et celle des non salariés. Les pouvoirs que peuvent déléguer les titulaires de cartes professionnelles à leurs négociateurs indépendants sont dorénavant restreints. Ces personnes ne peuvent :

- recevoir ou détenir des sommes d'argent, des biens, des effets ou des valeurs ou en disposer à l'occasion des activités réglementées ;
- donner des consultations juridiques ou rédiger des actes sous seing privé, à l'exception de mandats conclus au profit du titulaire de la carte professionnelle.

En second lieu, l'article 4 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce est complété par une disposition transitoire, pour permettre aux négociateurs exerçant déjà leur activité au moment de l'entrée en vigueur de la loi portant ENL de régulariser leur situation en s'immatriculant, sur le registre spécial des agents commerciaux, dans les neuf mois à compter de cette date d'entrée en vigueur.

Article 98 (art. 9 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970) - **Lutte contre les discriminations dans l'attribution de logements**

Cet article modifie l'article 9 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970, réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, afin de lutter contre les discriminations dans l'attribution de logement par les agents immobiliers et les collaborateurs de ces agents immobiliers.

Il étend aux personnes condamnées pour discrimination l'interdiction d'exercice de la profession. Il complète, à cet effet, le paragraphe II de l'article 9 de la loi du 2 janvier 1970.

Il prévoit également que les personnes condamnées pour discrimination, antérieurement à l'entrée en vigueur de la loi du 13 juillet 2006, sont frappées, à compter de la publication de celle-ci, d'une incapacité d'exercer. Cette disposition a donc pour objet de durcir le droit existant, en permettant l'application rétroactive de la loi aux condamnations déjà prononcées.

Toutefois, elles peuvent, dans un délai de trois mois suivant la date de publication de la loi du 13 juillet 2006, demander à la juridiction qui les a condamnées ou, en cas de pluralité de condamnations, à la dernière juridiction qui a statué, soit de les relever de l'incapacité dont elles sont frappées, soit d'en déterminer la durée. Les personnes qui font usage de ce droit peuvent exercer leur profession ou leur activité jusqu'à ce qu'il soit statué sur leur demande.

Article 99 (art. 6 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970) - **Modification des règles de vente de l'immobilier d'entreprise**

Jusqu'à présent la loi du 2 janvier 1970 conditionnait le paiement des honoraires des agents immobiliers au fait que l'opération ait été effectivement conclue par leurs soins. Cette articulation mandat/honoraires au résultat est globalement satisfaisante dans le domaine des transactions des logements à usage d'habitation et lorsque le mandant n'agit pas dans le cadre de ses activités professionnelles.

En revanche, ce système s'avère partiellement inadapté lorsque l'opération confiée au mandataire se situe dans la sphère des activités professionnelles des clients de l'intermédiaire. Les opérations de préparation d'une transaction portant sur de l'immobilier d'entreprise sont loin de se résumer à une simple prestation d'entremise et peuvent recouvrir différents types d'activités s'étalant sur plusieurs années (études d'implantation de site, missions de conception, d'assistance et de commercialisation, études de marché...). Il s'agit là, à n'en pas douter, de tâches longues et souvent complexes qui peuvent justifier une rémunération avant la conclusion de la transaction.

La nouvelle rédaction de l'article 6 introduit donc une distinction prenant en considération la qualité de la clientèle et l'objet de l'opération qui doit être opérée.

Dès lors que le débiteur de la rémunération est une personne morale ou une personne physique qui conclut une convention pour la satisfaction de besoins ressortissant à une activité professionnelle, le nouveau texte permet de ne pas concevoir la rémunération comme exclusivement liée au résultat de l'entremise.

En conséquence, le système des honoraires liés au résultat n'est maintenu que lorsque le débiteur desdits honoraires est une personne physique qui n'agit pas dans le cadre de ses activités professionnelles.

Un décret en Conseil d'État doit fixer les conditions dans lesquelles la clause prévue à cet effet dans le contrat de mandat est appliquée.

Article 100 (art. 20 nouveau de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970) - **Dispositions transitoires**

L'article 100 concerne la mise en œuvre des dispositions du décret du 21 octobre 2005 modifiant le décret du 20 juillet 1972, relevant notamment l'aptitude professionnelle requise pour accéder, à compter du 1^{er} janvier 2006, à la profession.

Il prévoit des dispositions transitoires spécifiques pour les titulaires de la carte professionnelle au 31 décembre 2005, qui répondaient aux anciennes exigences mais pas à celles fixées par le nouveau texte. Ces personnes, physiques ou représentants légaux ou statutaires d'une personne morale, sont réputées justifier de l'aptitude professionnelle prévue au 1° de l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970, à compter du 1^{er} janvier 2006.

Article 101 (art. L. 313-32-1 [nouveau] CCH) - **Versement des deux tiers du montant du 1 % logement aux collecteurs associés de l'Union d'économie sociale du logement**

Cet article procède au versement des deux tiers du montant de la participation des employeurs à l'effort de construction, c'est-à-dire du « 1 % logement », aux collecteurs associés de l'Union d'économie sociale du logement, en introduisant à cet effet un nouvel article L. 313-32-1 dans le code de la construction et de l'habitation.

...

Article 105 (art. 10 de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine) - **Accord de gestion urbaine de proximité des opérations de rénovation urbaine menées par l'ANRU**

Cet article prévoit que, pour chaque convention passée avec l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU), doit être signé un accord de gestion urbaine de proximité entre les parties à la convention ANRU, les associations de proximité et les services de l'Etat.

...

Article 107 (art. L. 5214-26 du code général des collectivités territoriales) - **Dérogation à la continuité territoriale pour la constitution d'une communauté de communes**

Cet article permet d'aménager, de manière transitoire, les règles relatives à la constitution des établissements publics de coopération intercommunale.

Article 108 - Éligibilité des départements d'outre-mer au volet logement du plan de cohésion sociale

Cet article, complétant l'article 87 de la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale, prévoit que les départements d'outre-mer sont éligibles à l'ensemble des mesures de soutien et de relance du logement social, à la mise en place du volet logement du plan de cohésion sociale avec notamment la mobilisation de la ligne budgétaire unique.

Article 109 (art. L. 472-1-2 CCH) - **Extension aux DOM des dispositions relatives au conventionnement global**

Cet article étend aux DOM l'application des dispositions du chapitre V du titre IV du livre IV du code de la construction et de l'habitation. En pratique, il s'agit d'autoriser les sociétés d'économie mixte situées dans les DOM à bénéficier des dispositions relatives aux conventions globales de patrimoine issues de la loi relative aux libertés et responsabilités locales.

...

Article 110 - Application à Mayotte

Cet article rend applicable certaines des dispositions de la loi du 13 juillet 2006 à Mayotte.

...

Je vous prie de croire, ma chère Consœur, mon cher Confrère, à l'assurance de mes sentiments dévoués.



Etienne Ginot