

Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains

LOI N° 2000-1208 DU 13 DÉCEMBRE 2000

(JO DU 14 DÉCEMBRE 2000) NOR: EQUX9900145L

Un an après la sortie des premiers éléments sur l'avant projet, la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) vient d'être publiée au «Journal officiel». Examiné le 2 février dernier en Conseil des ministres, ce texte fleuve a fait l'objet de neuf mois de travail parlementaire qui l'ont considérablement enrichi: après la discussion de 3800 amendements, le document final compte 209 articles contre 87 au départ. Les décrets d'application des mesures comme la réforme de l'urbanisme (Schéma de cohérence territoriale, Plans locaux d'urbanisme, cartes communales, ZAC...), la mixité sociale (20% de logements sociaux dans les communes urbaines) «devraient être publiés d'ici mars 2001», précise le gouvernement. Les autres décrets «devraient être pris progressivement en cours de

l'année 2001». Mais plusieurs mesures sont d'application immédiate: celles relatives à l'insalubrité et le péril, la modification des règles de majorité dans les copropriétés, la concertation locative.

Une circulaire commentant la loi et explicitant ses modalités d'application sera diffusée début 2001.

Par ailleurs, vous pouvez retrouver une série de premières analyses de cette loi dans la partie magazine du Moniteur du 8 décembre 2000, page 96, du 15 décembre 2000, page 68 et enfin dans ce numéro, page 46.

IMPORTANT: pour faciliter la lecture de la loi et retrouver les nombreuses dispositions qu'elle contient, l'objet de chacun des articles a été précisé en rouge par la rédaction du Moniteur.

SOMMAIRE

TITRE I^{ER} / RENFORCER LA COHÉRENCE DES POLITIQUES URBAINES ET TERRITORIALES		
Section 1: Les documents d'urbanisme et les opérations d'aménagement	2	
Section 2: Le financement de l'urbanisme	12	
TITRE II / CONFORTER LA POLITIQUE DE LA VILLE	13	
Section 1: Dispositions relatives à la solidarité entre les communes en matière d'habitat	13	
Section 2: Dispositions relatives à la protection de l'acquéreur d'immeuble et au régime des copropriétés	16	
Section 3: Dispositions relatives à la revitalisation économique des quartiers	18	
TITRE III / METTRE EN ŒUVRE UNE POLITIQUE DE DÉPLACEMENT AU SERVICE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE	20	
Section 1: Dispositions relatives au plan de déplacements urbains	20	
Section 2: Dispositions relatives à la coopération entre autorités organisatrices de transport	21	
Section 3: Dispositions relatives au Syndicat des transports d'Ile-de-France	22	
Section 4: Mettre en œuvre le droit au transport	23	
Section 5: Dispositions relatives aux transports collectifs d'intérêt régional	23	
TITRE IV / ASSURER UNE OFFRE D'HABITAT DIVERSIFIÉE ET DE QUALITÉ	24	
Section 1: Le logement social	25	
Section 2: La solidarité entre organismes de logement social	28	
Section 3: L'insalubrité et l'état de péril	30	
Les immeubles insalubres	30	
Les immeubles menaçant ruine	31	
Section 4: L'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat	33	
Section 5: Les droits des locataires	33	
L'obligation du bailleur de délivrer un logement décent	33	
Le règlement amiable des conflits locatifs et le développement de la négociation	34	
La concertation dans le parc social	35	
TITRE V / DISPOSITIONS DIVERSES ET ABROGATIONS	36	

L'Assemblée nationale et le Sénat ont délibéré, L'Assemblée nationale a adopté, Vu la décision du Conseil constitutionnel n° 2000-436 DC en date du 7 décembre 2000, Le Président de la République promulgue la loi dont la teneur suit:

TITRE I^{ER}
RENFORCER LA COHERENCE
DES POLITIQUES URBAINES ET TERRITORIALES

SECTION 1
LES DOCUMENTS D'URBANISME
ET LES OPERATIONS D'AMENAGEMENT

ARTICLE 1^{ER}
Dispositions générales communes
aux documents d'urbanisme

A. - Le chapitre I^{er} du titre II du livre I^{er} du code de l'urbanisme est ainsi modifié:

I. - L'intitulé du chapitre est ainsi rédigé: «Dispositions générales communes aux schémas de cohérence territoriale, aux plans locaux d'urbanisme et aux cartes communales.»

II. - Les articles L. 121-1 et L. 121-2 sont ainsi rédigés:

«**Art. L. 121-1.** - Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer:

«1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable;

«2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux;

«3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

«Les dispositions des 1° à 3° sont applicables aux directives territoriales d'aménagement visées à l'article L. 111-1.

«**Art. L. 121-2.** - Dans les conditions précisées par le présent titre, l'Etat

veille au respect des principes définis à l'article L. 121-1 et à la prise en compte des projets d'intérêt général ainsi que des opérations d'intérêt national.

«Le préfet porte à la connaissance des communes ou de leurs groupements compétents les informations nécessaires à l'exercice de leurs compétences en matière d'urbanisme. Tout retard ou omission dans la transmission desdites informations est sans effet sur les procédures engagées par les communes ou leurs groupements.

«Le préfet fournit notamment les études techniques dont dispose l'Etat en matière de prévention des risques et de protection de l'environnement. «Les porters à connaissance sont tenus à la disposition du public. En outre, tout ou partie de ces pièces peut être annexé au dossier d'enquête publique.»

III. - L'article L. 121-3 est ainsi modifié:

1° Dans la deuxième phrase, après les mots: «de participer à la définition des politiques d'aménagement et de développement», sont insérés les mots: «, à l'élaboration des documents d'urbanisme, notamment des schémas de cohérence territoriale,»;

2° La dernière phrase est remplacée par trois phrases et un alinéa ainsi rédigés:

«Elles peuvent prendre la forme d'association ou de groupement d'intérêt public. Ces derniers sont soumis aux dispositions de l'article 21 de la loi n° 82-610 du 15 juillet 1982 d'orientation et de programmation pour la recherche et le développement technologique de la France. Ils peuvent recruter du personnel propre régi par les dispositions du code du travail.

«Un commissaire du Gouvernement est nommé auprès du groupement lorsque la part de la participation de l'Etat excède un montant déterminé par décret en Conseil d'Etat.»

IV. - L'article L. 121-4 est ainsi rédigé:

«**Art. L. 121-4.** - L'Etat, les régions, les départements, les autorités compétentes en matière d'organisation des transports urbains et les organismes de gestion des parcs naturels régionaux sont associés à l'élaboration des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme dans les conditions définies aux chapitres II et III.

«Il en est de même des chambres de commerce et d'industrie, des chambres de métiers, des chambres d'agriculture et, dans les communes littorales au sens de l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la

mise en valeur du littoral, des sections régionales de la conchyliculture. Ces organismes assurent les liaisons avec les organisations professionnelles intéressées.

«Les études économiques nécessaires à la préparation des documents prévisionnels d'organisation commerciale et artisanale peuvent être réalisées à l'initiative des chambres de commerce et d'industrie et des chambres de métiers.»

V. - Après l'article L. 121-4, il est inséré un article L. 121-4-1 ainsi rédigé:

«**Art. L. 121-4-1.** - Les documents d'urbanisme applicables aux territoires frontaliers prennent en compte l'occupation des sols dans les territoires des Etats limitrophes.

«Les communes ou groupements compétents peuvent consulter les collectivités territoriales de ces Etats ainsi que tout organisme étranger compétent en matière d'habitat, d'urbanisme, de déplacement, d'aménagement et d'environnement.»

VI. - L'article L. 121-5 est ainsi rédigé:

«**Art. L. 121-5.** - Les associations locales d'usagers agréées dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, ainsi que les associations agréées mentionnées à l'article L. 252-1 du code rural sont consultées, à leur demande, pour l'élaboration des schémas de cohérence territoriale, des schémas de secteur et des plans locaux d'urbanisme. Elles ont accès au projet de schéma ou de plan dans les conditions prévues à l'article 4 de la loi n° 78-753 du 17 juillet 1978 portant diverses mesures d'amélioration des relations entre l'administration et le public et diverses dispositions d'ordre administratif, social et fiscal.»

VII. - L'article L. 121-6 est ainsi rédigé:

«**Art. L. 121-6.** - Il est institué, dans chaque département, une commission de conciliation en matière d'élaboration de schémas de cohérence territoriale, de schémas de secteur, de plans locaux d'urbanisme et de cartes communales. Elle est composée à parts égales d'élus communaux désignés par les maires et les présidents des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de schémas de cohérence territoriale ou de plans locaux d'urbanisme du département et de personnes qualifiées désignées par le préfet. Elle élit en son sein un président qui doit être un élu local.

«La commission peut être saisie par le préfet, les communes ou groupements de communes et les personnes publiques mentionnées à l'article L. 121-4. Elle entend les parties intéressées et, à leur demande, les représentants des associations mentionnées à l'article L. 121-5. Elle formule en tant que de besoin des propositions dans le délai de deux mois à compter de sa saisine. Ces propositions sont publiques.»

VIII. - L'article L. 121-7 est ainsi rédigé:

«**Art. L. 121-7.** - Les dépenses entraînées par les études et l'établissement des documents d'urbanisme sont prises en charge par les communes

ou groupements de communes compétents pour leur élaboration. Ces dépenses font l'objet d'une compensation par l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 1614-1 et L. 1614-3 du code général des collectivités territoriales.

«Toutefois, les services extérieurs de l'Etat peuvent être mis gratuitement et en tant que de besoin à la disposition des communes ou des groupements de communes compétents, pour élaborer, modifier ou réviser les schémas de cohérence territoriale, les schémas de secteurs, les plans locaux d'urbanisme ou tout autre document d'urbanisme. Pendant la durée de cette mise à disposition, les services et les personnels agissent en concertation permanente avec le maire ou le président de l'établissement public ainsi que, le cas échéant, avec les services de la commune ou de l'établissement public et les professionnels qualifiés travaillant pour leur compte. Le maire ou le président de l'établissement public leur adresse toutes instructions nécessaires pour l'exécution des tâches qu'il leur confie.

«Les communes ou établissements publics compétents peuvent avoir recours aux conseils du conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement lors de l'élaboration, de la révision ou de la modification de leurs documents d'urbanisme.»

IX. - Les articles L. 121-8 et L. 121-9 sont ainsi rédigés:

«**Art. L. 121-8.** - L'annulation ou la déclaration d'illégalité d'un schéma de cohérence territoriale, d'un plan local d'urbanisme, d'une carte communale, d'un schéma directeur ou d'un plan d'occupation des sols ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu a pour effet de remettre en vigueur le schéma de cohérence territoriale, le schéma directeur ou le plan local d'urbanisme, la carte communale ou le plan d'occupation des sols ou le document d'urbanisme en tenant lieu immédiatement antérieur.

«**Art. L. 121-9.** - Des décrets en Conseil d'Etat déterminent, en tant que de besoin, les conditions d'application du présent chapitre. Ces décrets précisent notamment la nature des projets d'intérêt général, qui doivent présenter un caractère d'utilité publique, et arrêtent la liste des opérations d'intérêt national mentionnées à l'article L. 121-2.»

B. - I. - Le treizième alinéa de l'article 22 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire est ainsi rédigé:

«Lorsqu'un pays comprend des territoires soumis à une forte pression urbaine et n'est pas situé en tout ou partie à l'intérieur d'un périmètre d'un schéma de cohérence territoriale, les communes membres de ce pays peuvent selon les modalités prévues au III de l'article L. 122-3 du code de l'urbanisme décider que la charte des pays comprendra tout ou partie des dispositions prévues à l'article L. 122-1 du même code en vue de préserver et requalifier le patri-

moine naturel, paysager et culturel et de conforter les espaces agricoles et forestiers. Dans ce cas, les dispositions de la charte de pays sont soumises à enquête publique avant leur approbation et les plans locaux d'urbanisme doivent être compatibles avec les orientations fondamentales de la charte.»

II. - Le cinquième alinéa de l'article 2 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 précitée est complété par les mots: «et des pays mentionnés au treizième alinéa de l'article 22.»

III. - Si le pays défini au treizième alinéa de l'article 22 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 précitée est inclus dans un schéma de cohérence territoriale, ses dispositions se substituent aux dispositions de l'urbanisme de la charte de pays à compter de l'approbation de ce schéma de cohérence territoriale.

ARTICLE 2

Participation au capital de SEM des collectivités territoriales des Etats limitrophes

Les deux derniers alinéas de l'article L. 1522-1 du code général des collectivités territoriales sont ainsi rédigés:

«Sous réserve de la conclusion d'un accord préalable entre les Etats concernés, des collectivités territoriales des Etats limitrophes et leurs groupements peuvent participer au capital de sociétés d'économie mixte locales dont l'objet social est conforme à l'article L. 1521-1.

«Ils ne peuvent toutefois pas détenir, séparément ou à plusieurs, plus de la moitié du capital et des voix dans les organes délibérants détenus par l'ensemble des collectivités territoriales et leurs groupements.»

ARTICLE 3

Schéma de cohérence territoriale (SCT)

Le chapitre II du titre II du livre I^{er} du code de l'urbanisme est ainsi rédigé:

«CHAPITRE II

«SCHEMAS DE COHERENCE TERRITORIALE

«**Art. L. 122-1.** - Les schémas de cohérence territoriale exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

«Ils présentent le projet d'aménagement et de développement durable retenu, qui fixe les objectifs des politiques publiques d'urbanisme en matière d'habitat, de développement économique, de loisirs, de déplacements des personnes et des marchandises, de stationnement des véhicules et de régulation du trafic automobile. «Pour mettre en œuvre le projet d'aménagement et de développement durable retenu, ils fixent, dans le respect des équilibres résultant des principes énoncés aux articles L. 110 et

L. 121-1, les orientations générales de l'organisation de l'espace et de la restructuration des espaces urbanisés et déterminent les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels et agricoles ou forestiers. Ils apprécient les incidences prévisibles de ces orientations sur l'environnement.

«A ce titre, ils définissent notamment les objectifs relatifs à l'équilibre social de l'habitat et à la construction de logements sociaux, à l'équilibre entre l'urbanisation et la création de dessertes en transports collectifs, à l'équipement commercial et artisanal, aux localisations préférentielles des commerces, à la protection des paysages, à la mise en valeur des entrées de ville et à la prévention des risques.

«Ils déterminent les espaces et sites naturels ou urbains à protéger et peuvent en définir la localisation ou la délimitation.

«Ils peuvent définir les grands projets d'équipements et de services, en particulier de transport, nécessaires à la mise en œuvre de ces objectifs. Ils précisent les conditions permettant de favoriser le développement de l'urbanisation prioritaire dans les secteurs desservis par les transports collectifs. Ils peuvent, le cas échéant, subordonner l'ouverture à l'urbanisation de zones naturelles ou agricoles et les extensions urbaines à la création de dessertes en transports collectifs et à l'utilisation préalable de terrains situés en zone urbanisée et desservis par les équipements.

«Les schémas de cohérence territoriale prennent en compte les programmes d'équipement de l'Etat, des collectivités locales et des établissements et services publics. Ils doivent être compatibles avec les chartes des parcs naturels régionaux.

«Pour leur exécution, les schémas de cohérence territoriale peuvent être complétés en certaines de leurs parties par des schémas de secteur qui en détaillent et en précisent le contenu.

«Les programmes locaux de l'habitat, les plans de déplacements urbains, les schémas de développement commercial, les plans locaux d'urbanisme, les plans de sauvegarde et de mise en valeur, les cartes communales, les opérations foncières et les opérations d'aménagement définies par décret en Conseil d'Etat doivent être compatibles avec les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur. Il en est de même pour les autorisations prévues par les articles 29 et 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat.

«**Art. L. 122-2.** - En l'absence d'un schéma de cohérence territoriale applicable, les zones naturelles et les zones d'urbanisation future délimitées par les plans locaux d'urbanisme des communes ne peuvent pas être ouvertes à l'urbanisation.

«Toutefois, une extension limitée de l'urbanisation peut être prévue par les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales avec l'accord du préfet. Cet accord est donné après avis de la commission départementale des

sites et de la chambre d'agriculture qui apprécient l'impact de l'urbanisation sur l'environnement et les activités agricoles.

«Lorsqu'un périmètre de schéma de cohérence territoriale a été arrêté, il peut être dérogé aux dispositions du premier alinéa avec l'accord de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4.

«Les dispositions du présent article ne sont pas applicables dans les communes situées à plus de quinze kilomètres de la périphérie d'une agglomération de plus de 15 000 habitants au sens du recensement général de la population, et à plus de quinze kilomètres du rivage de la mer.

«Le préfet peut, par arrêté motivé pris après avis de la commission de conciliation, constater l'existence d'une rupture géographique due à des circonstances naturelles, notamment au relief, et, en conséquence, exclure du champ d'application du présent article une ou plusieurs communes situées à moins de quinze kilomètres de la périphérie d'une agglomération de plus de 15 000 habitants. «Pour l'application du présent article, les schémas d'aménagement régionaux prévus par la loi n° 84-747 du 2 août 1984 relative aux compétences des régions de Guadeloupe, de Guyane, de Martinique et de la Réunion, le schéma directeur de la région d'Ile-de-France prévu par l'article L. 141-1 et le schéma d'aménagement de la Corse prévu par l'article L. 144-1 ont valeur de schéma de cohérence territoriale.

«Les dispositions du présent article sont applicables à compter du 1^{er} janvier 2002.

«**Art. L. 122-3. - I.** - Le schéma de cohérence territoriale est élaboré à l'initiative des communes ou de leurs groupements compétents.

«**II.** - Le périmètre du schéma de cohérence territoriale délimite un territoire d'un seul tenant et sans enclave. Lorsque ce périmètre concerne des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de schémas de cohérence territoriale, il recouvre la totalité du périmètre de ces établissements.

«Il tient notamment compte des périmètres des groupements de communes, des agglomérations nouvelles, des pays et des parcs naturels, ainsi que des périmètres déjà définis des plans de déplacements urbains, des schémas de développement commercial, des programmes locaux de l'habitat et des chartes intercommunales de développement et d'aménagement.

«Il prend également en compte les déplacements urbains, notamment les déplacements entre le domicile et le lieu de travail et de la zone de chalandise des commerces, ainsi que les déplacements vers les équipements culturels, sportifs, sociaux et de loisirs.

«**III.** - Le périmètre est arrêté par le préfet, et après avis de l'organe délibérant du ou des départements concernés, qui sera réputé positif s'il n'a pas été formulé dans un délai de

deux mois sur proposition, selon les cas, des conseils municipaux ou de l'organe délibérant du ou des établissements publics de coopération intercommunale compétents, à la majorité des deux tiers ou moins des communes intéressées représentant plus de la moitié de la population totale de celles-ci ou la majorité de la moitié au moins des communes intéressées représentant les deux tiers de la population totale. Si des communes ne sont pas membres d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de schéma de cohérence territoriale, la majorité dans chaque cas doit comprendre au moins un tiers d'entre elles. Pour le calcul de la majorité, les établissements publics de coopération intercommunale comptent pour autant de communes qu'ils comprennent de communes membres.

«**Art. L. 122-4.** - Le schéma de cohérence territoriale est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale ou par un syndicat mixte. Cet établissement public est également chargé de l'approbation, du suivi et de la révision du schéma de cohérence territoriale. Il précise les modalités de concertation conformément à l'article L. 300-2. La délibération qui organise la concertation est notifiée aux personnes visées au premier alinéa de l'article L. 122-7.

«La dissolution de l'établissement public emporte l'abrogation du schéma, sauf si un autre établissement public en assure le suivi.

«**Art. L. 122-5.** - Lorsque le périmètre de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4 est étendu, dans les conditions définies par le code général des collectivités territoriales, à une ou plusieurs communes, ou à un ou plusieurs établissements publics de coopération intercommunale, la décision d'extension emporte extension du périmètre du schéma de cohérence territoriale.

«Lorsqu'une commune ou un établissement public de coopération intercommunale se retire de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4 dans les conditions définies par le code général des collectivités territoriales, la décision de retrait emporte réduction du périmètre du schéma de cohérence territoriale.

«**Art. L. 122-6.** - A l'initiative du président de l'établissement public prévu par l'article L. 122-4 ou à la demande du préfet, les services de l'Etat sont associés à l'élaboration du projet de schéma.

«**Art. L. 122-7.** - Le président du conseil régional, le président du conseil général, les présidents des établissements publics intéressés et ceux des organismes mentionnés à l'article L. 121-4, ou leurs représentants, sont consultés par l'établissement public, à leur demande, au cours de l'élaboration du schéma.

«Il en est de même des présidents des établissements publics de coopération intercommunale voisins compétents en matière d'urbanisme et des maires des communes voisines, ou de leurs représentants.

«Le président de l'établissement pu-

blic peut recueillir l'avis de tout organisme ou association ayant compétence en matière d'habitat, d'urbanisme, de déplacements, d'aménagement ou d'environnement, y compris des collectivités territoriales des Etats limitrophes.

«Art. L. 122-8. - Un débat a lieu au sein de l'organe délibérant de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4 sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement mentionné à l'article L. 122-1, au plus tard quatre mois avant l'examen du projet de schéma. Dans le cas d'une révision, ce débat peut avoir lieu lors de la mise en révision du schéma.

«Le projet de schéma est arrêté par délibération de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4 puis transmis pour avis aux communes et aux groupements de communes membres de l'établissement public, aux communes et aux établissements publics de coopération intercommunale voisins compétents en matière d'urbanisme, au préfet, à la région, au département et aux organismes mentionnés à l'article L. 121-4 ainsi qu'à la commission spécialisée du comité de massif lorsque le projet comporte des dispositions relatives à la création d'une ou plusieurs unités touristiques nouvelles définies à l'article L. 145-9. Ces avis sont réputés favorables s'ils n'interviennent pas dans un délai de trois mois après transmission du projet de schéma.

«Les associations mentionnées à l'article L. 121-5 sont consultées, à leur demande, sur le projet de schéma.

«Art. L. 122-9. - Lorsqu'une commune ou un groupement de communes membre de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4 estime que l'un de ses intérêts essentiels est compromis par les dispositions du projet de schéma en lui imposant, notamment, des nuisances ou des contraintes excessives, la commune ou le groupement de communes peut, dans le délai de trois mois mentionné à l'article L. 122-8, saisir le préfet par délibération motivée qui précise les modifications demandées au projet de schéma. Dans un délai de trois mois, après consultation de la commission de conciliation prévue à l'article L. 121-6, le préfet donne son avis motivé.

«Art. L. 122-10. - Le projet, auquel sont annexés les avis des communes et des établissements publics de coopération intercommunale et, le cas échéant, des autres personnes publiques consultées, est soumis à enquête publique par le président de l'établissement public.

«Dans le cas mentionné à l'article L. 122-9, la délibération motivée de la commune ou du groupement de communes et l'avis du préfet sont joints au dossier de l'enquête.

«Art. L. 122-11. - A l'issue de l'enquête publique, le schéma, éventuellement modifié pour tenir compte notamment des observations du public, des avis des communes, des personnes publiques consultées et du préfet, est approuvé par l'organe délibérant de l'établissement public. Il est

transmis au préfet, à la région, au département et aux organismes mentionnés à l'article L. 121-4 ainsi qu'aux communes ou établissements publics ayant recouru à la procédure de l'article L. 122-9. Le schéma de cohérence territoriale approuvé est tenu à la disposition du public.

«La délibération publiée approuvant le schéma devient exécutoire deux mois après sa transmission au préfet. Toutefois, si dans ce délai le préfet notifie, par lettre motivée, au président de l'établissement public les modifications qu'il estime nécessaire d'apporter au schéma lorsque les dispositions de celui-ci ne sont pas compatibles avec les directives territoriales d'aménagement et, en l'absence de celles-ci, avec les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral mentionnées à l'article L. 111-1-1, ou compromettent gravement les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, le schéma de cohérence territoriale est exécutoire dès publication et transmission au préfet de la délibération apportant les modifications demandées.

«Art. L. 122-12. - Lorsqu'une commune ou un établissement public de coopération intercommunale qui a fait usage de la procédure prévue à l'article L. 122-9 n'a pas obtenu les modifications demandées malgré un avis favorable du préfet, le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale peut, dans un délai de deux mois suivant la notification qui lui est faite de la délibération approuvant le schéma, décider de se retirer.

«Le préfet, par dérogation aux dispositions applicables du code général des collectivités territoriales, constate le retrait de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4.

«Dès la publication de l'arrêté du préfet, les dispositions du schéma concernant la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale sont abrogées.

«Les dispositions des alinéas précédents ne sont pas applicables lorsque l'établissement public prévu à l'article L. 122-4 est une communauté urbaine, une communauté d'agglomérations ou une communauté de communes.

«Art. L. 122-13. - Les schémas de cohérence territoriale sont mis en révision par l'organe délibérant de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, et révisés dans les conditions définies aux articles L. 122-6 à L. 122-12.

«Art. L. 122-14. - Au plus tard à l'expiration d'un délai de dix ans à compter de la délibération portant approbation ou de la dernière délibération portant révision du schéma de cohérence territoriale, l'établissement public prévu à l'article L. 122-4 procède à une analyse des résultats de l'application du schéma et délibère sur son maintien en vigueur ou sur sa mise en révision complète ou partielle. A défaut d'une telle délibération, le schéma de cohérence territoriale est caduc.

«Art. L. 122-15. - La déclaration d'utilité

publique d'une opération qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ne peut intervenir que si :

«1° L'enquête publique concernant cette opération, ouverte par le préfet, a porté à la fois sur l'utilité publique de l'opération et sur la mise en compatibilité du schéma qui en est la conséquence;

«2° L'acte déclaratif d'utilité publique est pris après que les dispositions proposées par l'Etat pour assurer la mise en compatibilité du schéma ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, de la région, du département et des organismes mentionnés à l'article L. 121-4 et a été soumis, pour avis, aux communes et groupements de communes compétents situés dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale. «La déclaration d'utilité publique emporte approbation des nouvelles dispositions du schéma de cohérence territoriale.

«Art. L. 122-16. - Lorsqu'un programme local de l'habitat, un plan de déplacements urbains, un document d'urbanisme ou une opération foncière ou d'aménagement mentionné au dernier alinéa de l'article L. 122-1 comprend des dispositions qui ne sont pas compatibles avec le schéma de cohérence territoriale, il ne peut être approuvé ou créé que si l'établissement public prévu à l'article L. 122-4 a préalablement révisé le schéma de cohérence territoriale. La révision du schéma et l'approbation du document ou la création de l'opération d'aménagement font alors l'objet d'une enquête publique unique, organisée par le président de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4.

«Art. L. 122-17. - Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux schémas de secteur. Toutefois, lorsqu'un schéma de secteur concerne le territoire d'une seule commune ou d'un seul établissement public de coopération intercommunale, celui-ci exerce les compétences de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4.

«Art. L. 122-18. - Les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de schéma directeur sont compétents en matière de schéma de cohérence territoriale.

«Les schémas directeurs approuvés avant l'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains sont soumis au régime juridique des schémas de cohérence territoriale tel qu'il est défini par le présent chapitre. Ils demeurent applicables jusqu'à leur prochaine révision et ont les mêmes effets que les schémas de cohérence territoriale. Le schéma devient caduc si cette révision n'est pas intervenue au plus tard dix ans après la publication de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée.

«Lorsqu'un schéma directeur est en cours d'élaboration ou de révision et que le projet de schéma est arrêté avant l'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000

précitée, l'approbation dudit document reste soumise au régime antérieur à ladite loi à condition que son approbation intervienne dans un délai d'un an à compter de l'entrée en vigueur de la loi. Les dispositions de l'alinéa précédent leur sont applicables à compter de leur approbation.

«Lorsqu'un schéma directeur en cours de révision n'a pas pu être arrêté avant la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée, l'établissement public chargé de la révision peut opter pour l'achèvement de la procédure selon le régime antérieur à ladite loi, à condition que le projet de révision soit arrêté avant le 1^{er} janvier 2002 et que la révision soit approuvée avant le 1^{er} janvier 2003. Les dispositions du présent alinéa ne font pas obstacle à la mise en œuvre des dispositions des articles L. 122-5, L. 122-15 et L. 122-16, dans leur rédaction issue de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée, ni la modification du périmètre du schéma directeur dans les conditions définies par le dernier alinéa du présent article.

«Lorsque l'établissement public qui a établi le schéma directeur a été dissous ou n'est plus compétent en matière de schéma directeur ou de schéma de cohérence territoriale, les communes et les établissements publics de coopération intercommunale compétents constituent un établissement public en application de l'article L. 122-4. A défaut de la constitution de cet établissement public au plus tard le 1^{er} janvier 2002, le schéma directeur devient caduc.

«Lorsqu'il est fait application de l'article L. 122-15 en l'absence d'établissement public compétent pour assurer le suivi du schéma directeur, l'examen conjoint des dispositions proposées par l'Etat pour assurer la mise en compatibilité d'un schéma directeur est effectué avec l'ensemble des communes concernées par le schéma.

«Jusqu'à la constitution de l'établissement public, la modification du schéma directeur peut être décidée par arrêté motivé du préfet s'il constate, avant qu'un projet de plan local d'urbanisme ne soit arrêté, que ce plan, sans remettre en cause les intérêts de l'ensemble des communes concernées, contient des dispositions susceptibles d'être incompatibles avec le schéma. Les modifications proposées par l'Etat sont soumises par le préfet à enquête publique après avoir fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de la région, du département et des organismes mentionnés à l'article L. 121-4 et avoir été soumises, pour avis, aux communes et groupements de communes compétents situés dans le périmètre du schéma directeur. En cas d'opposition d'un nombre de communes ou d'établissements publics de coopération intercommunale, ceux-ci comptant pour autant de communes qu'ils comprennent de communes membres, égal au moins au quart des communes du territoire concerné ou regroupant au moins un quart de la population totale de ce même territoire, les modifi-

cations ne peuvent être approuvées que par décret en Conseil d'Etat.

«Les actes prescrivant l'élaboration, la modification ou la révision d'un schéma directeur en application des articles L. 122-1-1 à L. 122-5 dans leur rédaction antérieure à la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée valent prescription de l'élaboration ou de la révision du schéma de cohérence territoriale en application des articles L. 122-3 et L. 122-13 dans leur rédaction issue de cette loi. Lorsque le projet n'a pas été arrêté à la date d'entrée en vigueur de ladite loi, l'élaboration ou la révision est soumise au régime juridique défini par le présent chapitre. L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale délibère, en application de l'article L. 300-2, sur les modalités de la concertation avec la population.

«Les dispositions des schémas directeurs en cours de modification dont l'application anticipée a été décidée avant l'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée demeurent applicables jusqu'à l'approbation de la révision du schéma de cohérence territoriale et, au plus tard, jusqu'à l'expiration du délai de trois ans mentionné au dernier alinéa de l'article L. 122-6 dans sa rédaction antérieure à cette loi.

«Jusqu'au 1^{er} janvier 2002, une commune peut, à sa demande, être exclue du périmètre d'un schéma directeur approuvé ou en cours de révision pour intégrer le périmètre d'un schéma de cohérence territoriale lorsque son inclusion dans le périmètre de ce schéma est de nature à lui assurer une meilleure cohérence spatiale et économique et à condition que cette modification de périmètre n'ait pas pour effet de provoquer une rupture de la continuité territoriale du schéma directeur dont elle se retire. La modification du périmètre est décidée par arrêté préfectoral, après avis de l'établissement public de coopération intercommunale ou du syndicat mixte chargé de l'élaboration du schéma directeur, s'il existe.»
«Art. L. 122-19. - Les conditions d'application du présent chapitre sont définies, en tant que de besoin, par décret en Conseil d'Etat.»

ARTICLE 4 Plans locaux d'urbanisme (PLU)

Le chapitre III du titre II du livre I^{er} du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

«CHAPITRE III

«PLANS LOCAUX D'URBANISME

«Art. L. 123-1. - Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

«Ils présentent le projet d'aménagement et de développement durable retenu, qui peut caractériser les îlots,

quartiers ou secteurs à restructurer ou réhabiliter, identifier les espaces ayant une fonction de centralité existants, à créer ou à développer, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment en ce qui concerne le traitement des espaces et voies publics, les entrées de villes, les paysages, l'environnement, la lutte contre l'insalubrité, la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers et, le cas échéant, le renouvellement urbain.

«Les plans locaux d'urbanisme couvrent l'intégralité du territoire d'une ou de plusieurs communes à l'exception des parties de ces territoires qui sont couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur. En cas d'annulation partielle par voie juridictionnelle d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente élabore sans délai les nouvelles dispositions du plan applicables à la partie du territoire communal concernée par l'annulation. Il en est de même des plans d'occupation des sols qui, à la date de publication de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée, ne couvrent pas l'intégralité du territoire communal concerné. En cas de modification de la limite territoriale de communes, les dispositions du plan local d'urbanisme applicables à la partie détachée d'un territoire communal restent applicables après le rattachement à l'autre commune sauf si celle-ci a précisé, dans le dossier soumis en enquête publique en application de l'article L. 2112-2 du code général des collectivités territoriales, qu'elle entendait que la modification de limite territoriale emporte, par dérogation au présent chapitre, abrogation des dites dispositions. Lorsqu'il résulte de la modification de la limite territoriale d'une commune que le plan local d'urbanisme ne couvre pas la totalité du territoire communal, la commune élabore sans délai les dispositions du plan applicables à la partie non couverte.

«Ils fixent les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

«A ce titre, ils peuvent :

«1° Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être fait ou la nature des activités qui peuvent y être exercées;

«2° Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées;

«3° {Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par décision du Conseil constitutionnel n° 2000-436 DC du 7 décembre 2000};

«4° Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à

l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant;

«5° Délimiter les zones ou parties de zones dans lesquelles la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants pourrait, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, nonobstant les règles fixées au 13° ci-dessous, et fixer la destination principale des îlots ou immeubles à restaurer ou à réhabiliter;

«6° Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus;

«7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à qualifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection;

«8° Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts;

«9° Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent;

«10° Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée;

«11° Délimiter les zones visées à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales;

«12° Fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif;

«13° Fixer un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction admise :

«- dans les zones urbaines et à urbaniser;

«- dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages et de leurs écosystèmes pour permettre, dans les conditions précisées par l'article L. 123-4, des transferts de constructibilité en vue de favoriser un regroupement des constructions.

«Les documents graphiques du plan local d'urbanisme peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique.

«Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peu-

vent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

«Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat.

«Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, les dispositions du plan local d'urbanisme sont applicables jusqu'à la révision de ce document, qui doit être achevée avant le terme d'un délai de trois ans.

«Art. L. 123-2. - Dans les zones urbaines, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

«a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement; les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés;

«b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit;

«c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

«Art. L. 123-3. - Dans les zones d'aménagement concerté, le plan local d'urbanisme précise en outre :

«a) La localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer;

«b) La localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts.

«Il peut également déterminer la surface de plancher développée hors œuvre nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot, en fonction, le cas échéant, de la nature et de la destination des bâtiments.

«Art. L. 123-4. - Dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages, le plan local d'urbanisme peut déterminer les conditions dans lesquelles les possibilités de construction résultant du coefficient d'occupation du sol fixé pour l'ensemble de la zone pourront être transférées en vue de favoriser un regroupement des constructions sur d'autres terrains situés dans un ou plusieurs secteurs de la même zone.

«Dans ces secteurs, les constructions ne sont autorisées qu'après de tels transferts, les possibilités de construire propres aux terrains situés

dans ces secteurs s'ajoutant alors aux possibilités transférées; la densité maximale de construction dans ces secteurs est fixée par le règlement du plan.

«En cas de transfert, la totalité du terrain dont les possibilités de construction sont transférées est frappée de plein droit d'une servitude administrative d'interdiction de construire constatée par un acte authentique publié au bureau des hypothèques. Cette servitude ne peut être levée que par décret pris sur avis conforme du Conseil d'Etat.

Art. L. 123-5. - Le plan local d'urbanisme approuvé est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Art. L. 123-6. - Le plan local d'urbanisme est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune. La délibération qui prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme et précise les modalités de concertation, conformément à l'article L. 300-2, est notifiée au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, ainsi qu'aux représentants de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains et des organismes mentionnés à l'article L. 121-4.

«A compter de la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 111-8, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

Art. L. 123-7. - A l'initiative du maire ou à la demande du préfet, les services de l'Etat sont associés à l'élaboration du projet de plan local d'urbanisme.

Art. L. 123-8. - Le président du conseil régional, le président du conseil général, et, le cas échéant, le président de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, le président de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains, le président de la communauté ou du syndicat d'agglomération nouvelle ainsi que ceux des organismes mentionnés à l'article L. 121-4 ou leurs représentants sont consultés à leur demande au cours de l'élaboration du projet de plan local d'urbanisme.

«Il en est de même des présidents des établissements publics de coopération intercommunale voisins compétents et des maires des communes voisines ou de leurs représentants.

«Le maire peut recueillir l'avis de tout organisme ou association compétents en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement, d'architecture et d'habitat et de déplacements, y compris des col-

lectivités territoriales des Etats limitrophes.

Art. L. 123-9. - Un débat a lieu au sein du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement mentionné à l'article L. 123-1, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme. Dans le cas d'une révision, ce débat peut avoir lieu lors de la mise en révision du plan local d'urbanisme.

«Le conseil municipal arrête le projet de plan local d'urbanisme. Celui-ci est alors soumis pour avis aux personnes publiques associées à son élaboration ainsi que, à leur demande, aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés. Ces personnes donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet de plan; à défaut, ces avis sont réputés favorables.

Art. L. 123-10. - Le projet de plan local d'urbanisme est soumis à enquête publique par le maire. Le dossier soumis à l'enquête comprend, en annexe, les avis des personnes publiques consultées.

«Après l'enquête publique, le plan local d'urbanisme, éventuellement modifié, est approuvé par délibération du conseil municipal.

«Le plan local d'urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public.

Art. L. 123-11. - Lorsque l'enquête prévue à l'article L. 123-10 concerne une zone d'aménagement concerté, elle vaut enquête préalable à la déclaration d'utilité publique des travaux prévus dans la zone à condition que le dossier soumis à l'enquête comprenne les pièces requises par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Art. L. 123-12. - Dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale, l'acte publié approuvant le plan local d'urbanisme devient exécutoire un mois suivant sa transmission au préfet.

«Toutefois, si dans ce délai le préfet notifie, par lettre motivée, à la commune les modifications qu'il estime nécessaire d'apporter au plan lorsque les dispositions de celui-ci:

a) Ne sont pas compatibles avec les directives territoriales d'aménagement ou avec les prescriptions particulières prévues par le III de l'article L. 145-7 et, en l'absence de celles-ci, avec les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral mentionnées à l'article L. 111-1-1;

b) Compromettent gravement les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1;

c) Font apparaître des incompatibilités manifestes avec l'utilisation ou l'affectation des sols des communes voisines;

d) Sont de nature à compromettre la réalisation d'une directive territoriale d'aménagement, d'un schéma de cohérence territoriale, d'un schéma de secteur ou d'un schéma de mise en valeur de la mer en cours d'établissement, le plan local d'urbanisme est exécutoire dès publication

et transmission au préfet de la délibération approuvant les modifications demandées.

Art. L. 123-13. - Le plan local d'urbanisme est révisé dans les formes prévues par les articles L. 123-6 à L. 123-12. La révision peut ne porter que sur une partie du plan.

«La délibération qui prescrit la révision précise les objectifs de la commune et, le cas échéant, les secteurs devant faire l'objet de la révision.

«Lorsqu'un projet présentant un caractère d'intérêt général nécessite une révision d'urgence d'un plan local d'urbanisme, la révision peut faire l'objet, à l'initiative du maire, d'un examen conjoint des personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 123-9. L'enquête publique porte alors à la fois sur le projet et sur la révision du plan local d'urbanisme.

«Un plan local d'urbanisme peut également être modifié par délibération du conseil municipal après enquête publique à condition qu'il ne soit pas porté atteinte à son économie générale et:

«- que la modification n'ait pas pour effet de réduire un espace boisé classé ou une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels;

«- que la modification ne comporte pas de graves risques de nuisance.

«Il en est de même lorsque la modification ne porte que sur la suppression ou la réduction des obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement.

«Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L. 121-4.

Art. L. 123-14. - Lorsqu'un plan local d'urbanisme doit être révisé ou modifié pour être rendu compatible, dans les conditions prévues par l'article L. 111-1-1, avec les directives territoriales d'aménagement ou avec les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral, ou pour permettre la réalisation d'un nouveau projet d'intérêt général, le préfet en informe la commune.

«Dans un délai d'un mois, la commune fait connaître au préfet si elle entend opérer la révision ou la modification nécessaire. Dans la négative ou à défaut de réponse dans ce délai, le préfet peut engager et approuver, après avis du conseil municipal et enquête publique, la révision ou la modification du plan. Il en est de même si l'intention exprimée de la commune de procéder à la révision ou à la modification n'est pas suivie, dans un délai de six mois à compter de la notification initiale du préfet, d'une délibération approuvant le projet correspondant.

«Le préfet met également en œuvre la procédure prévue aux deux alinéas précédents lorsque, à l'issue du délai de trois ans mentionné au dernier alinéa de l'article L. 123-1, le plan local

d'urbanisme n'a pas été rendu compatible avec les orientations d'un schéma de cohérence territoriale, d'un schéma de secteur, d'un schéma de mise en valeur de la mer, d'une charte de parc naturel régional, d'un plan de déplacements urbains ou d'un programme local de l'habitat.

Art. L. 123-15. - Lorsque le projet d'élaboration, de modification ou de révision d'un plan local d'urbanisme a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que la commune, l'avis de ladite personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme élaboré, modifié ou révisé. Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.

Art. L. 123-16. - La déclaration d'utilité publique d'une opération qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si:

a) L'enquête publique concernant cette opération, ouverte par le préfet, a porté à la fois sur l'utilité publique de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence;

b) L'acte déclaratif d'utilité publique est pris après que les dispositions proposées par l'Etat pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de la commune, de l'établissement public mentionné à l'article L. 122-4, s'il en existe un, de la région, du département et des organismes mentionnés à l'article L. 121-4, et après avis du conseil municipal.

«La déclaration d'utilité publique emporte approbation des nouvelles dispositions du plan.

Art. L. 123-17. - Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

«Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L. 123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.»

Art. L. 123-18. - Lorsque la commune fait partie d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, les dispositions du présent chapitre sont applicables à cet établissement public, qui exerce cette compétence en concertation avec cha-

cune des communes concernées.

«**Art. L. 123-19.** - Les plans d'occupation des sols approuvés avant l'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée sont soumis au régime juridique défini par le présent chapitre. Toutefois, les dispositions de l'article L. 123-1, dans sa rédaction antérieure à cette loi, leur demeurent applicables jusqu'à leur prochaine révision.

«Les plans d'occupation des sols rendus publics avant l'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée demeurent opposables dans les conditions définies par le dernier alinéa de l'article L. 123-5 dans sa rédaction antérieure à cette loi. Leur approbation reste soumise au régime antérieur à ladite loi à condition qu'elle intervienne dans un délai d'un an à compter de l'entrée en vigueur de la loi.

«Lorsqu'un plan d'occupation des sols est en cours de révision et que le projet de plan d'occupation des sols a été arrêté par le conseil municipal avant l'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée, la révision dudit document reste soumise au régime antérieur à ladite loi à condition que son approbation intervienne dans un délai d'un an à compter de l'entrée en vigueur de la loi.

«Lorsqu'un plan d'occupation des sols a été approuvé avant le classement des carrières dans la nomenclature des installations classées, seules sont opposables à l'ouverture des carrières les dispositions du plan les visant expressément.

«Les délibérations prescrivant l'élaboration ou la révision d'un plan d'occupation des sols en application des articles L. 123-3 et L. 123-4 dans leur rédaction antérieure à la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée valent prescription de l'élaboration ou de la révision du plan local d'urbanisme en application des articles L. 123-6 et L. 123-13 dans leur rédaction issue de cette loi. L'élaboration ou la révision est soumise au régime juridique défini par le présent chapitre, à l'exception du cas prévu au troisième alinéa. La commune ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale délibère, en application de l'article L. 300-2, sur les modalités de la concertation avec la population.

«Les dispositions des plans d'occupation des sols en cours de révision dont l'application anticipée a été décidée avant l'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée demeurent applicables jusqu'à l'expiration du délai de six mois mentionné au dernier alinéa de l'article L. 123-4 dans sa rédaction antérieure à cette loi.

«**Art. L. 123-20.** - Un décret en Conseil d'Etat détermine, en tant que de besoin, les modalités d'application du présent chapitre.»

ARTICLE 5 Régime des servitudes au voisinage de lignes électriques aériennes à haute tension

Après l'article 12 de la loi du

15 juin 1906 sur les distributions d'énergie, il est inséré un article 12 bis ainsi rédigé :

«**Art. 12 bis.** - Après déclaration d'utilité publique précédée d'une enquête publique, des servitudes d'utilité publique concernant l'utilisation du sol, ainsi que l'exécution de travaux soumis au permis de construire, peuvent être instituées au voisinage d'une ligne électrique aérienne de tension supérieure ou égale à 130 kilovolts. Ces servitudes sont instituées par arrêté du préfet du département concerné.

«Ces servitudes comportent, en tant que de besoin, la limitation ou l'interdiction du droit d'implanter des bâtiments à usage d'habitation et des établissements recevant du public. Elles ne peuvent faire obstacle aux travaux d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes édifiées en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires en vigueur avant l'institution desdites servitudes, à condition que ces travaux n'entraînent pas d'augmentation significative de la capacité d'accueil d'habitants dans les périmètres où les servitudes ont été instituées.

«Lorsque l'institution des servitudes prévues au présent article entraîne un préjudice direct, matériel et certain, elle ouvre droit à une indemnité au profit des propriétaires, des titulaires de droits réels ou de leurs ayants droit. Le paiement des indemnités est à la charge de l'exploitant de la ligne électrique. A défaut d'accord amiable, l'indemnité est fixée par le juge de l'expropriation et est évaluée dans les conditions prévues par l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

«Un décret en Conseil d'Etat, pris après avis du comité technique de l'électricité, fixe la liste des catégories d'ouvrages concernés, les conditions de délimitation des périmètres dans lesquelles les servitudes peuvent être instituées ainsi que les conditions d'établissement de ces servitudes.»

ARTICLE 6 Cartes communales

Le chapitre IV du titre II du livre I^{er} du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

«CHAPITRE IV «CARTES COMMUNALES

«**Art. L. 124-1.** - Les communes qui ne sont pas dotées d'un plan local d'urbanisme peuvent élaborer, le cas échéant dans le cadre de groupements intercommunaux, une carte communale précisant les modalités d'application des règles générales d'urbanisme prises en application de l'article L. 111-1.

«**Art. L. 124-2.** - Les cartes communales respectent les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1.

«Elles délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des

constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

«Les cartes communales sont approuvées, après enquête publique, par le conseil municipal et le préfet. Les cartes communales approuvées sont tenues à la disposition du public.

«Elles doivent être compatibles, s'il y a lieu, avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer, de la charte du parc naturel régional, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat.

«**Art. L. 124-3.** - Les délibérations intervenues sur le fondement de l'article L. 111-13 dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée demeurent applicables jusqu'à l'expiration de leur délai de validité.

«**Art. L. 124-4.** - Un décret en Conseil d'Etat détermine, en tant que de besoin, les modalités d'application du présent chapitre.»

ARTICLE 7 Réforme du régime des zones d'aménagement concerté (ZAC)

Le chapitre I^{er} du titre I^{er} du livre III du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Les deuxième, troisième, quatrième, cinquième et sixième alinéas de l'article L. 311-1 sont remplacés par trois alinéas ainsi rédigés :

«Le périmètre et le programme de la zone d'aménagement concerté sont approuvés par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale.

«Sont toutefois créées par le préfet, après avis du conseil municipal de la ou des communes concernées ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, les zones d'aménagement concerté réalisées à l'initiative de l'Etat, des régions, des départements ou de leurs établissements publics et concessionnaires et les zones d'aménagement concerté situées, en tout ou partie, à l'intérieur d'un périmètre d'opération d'intérêt national.

«Une même zone d'aménagement concerté peut être créée sur plusieurs emplacements territorialement distincts.»

2° Dans l'article L. 311-2, les mots : «dans les conditions et délais prévus à l'article L. 123-9 du code de l'urbanisme. Toutefois, la date de référence prévue à l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle de la publication de l'acte créant la zone d'aménagement concerté» sont remplacés par les mots : «dans les conditions et délais prévus à l'article L. 230-1» ;

3° L'article L. 311-4 est abrogé.

L'article L. 311-4-1 devient l'article L. 311-4.

Dans le premier alinéa de cet article, les mots : «des constructeurs»

sont remplacés par les mots : «de l'aménageur de la zone» et, dans le deuxième alinéa, les mots : «des constructeurs» sont remplacés par les mots : «de l'aménageur».

Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé : «Lorsqu'une construction est édifiée sur un terrain n'ayant pas fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone, une convention conclue entre la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale et le constructeur précise les conditions dans lesquelles celui-ci participe au coût d'équipement de la zone. La convention constitue une pièce obligatoire du dossier de permis de construire ou de lotir.»

4° Les articles L. 311-5 à L. 311-7 sont remplacés par quatre articles L. 311-5 à L. 311-8 ainsi rédigés :

«**Art. L. 311-5.** - L'aménagement et l'équipement de la zone sont conduits directement par la personne publique qui a pris l'initiative de sa création ou confiés par cette personne publique, dans les conditions précisées aux articles L. 300-4 et L. 300-5 à un établissement public y ayant vocation, à une société d'économie mixte ou à une personne publique ou privée.

«**Art. L. 311-6.** - Les cessions ou concessions d'usage de terrains à l'intérieur des zones d'aménagement concerté font l'objet d'un cahier des charges qui indique le nombre de mètres carrés de surface hors œuvre nette dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée. Le cahier des charges peut en outre fixer des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de la réalisation de la zone.

«Le cahier des charges est approuvé lors de chaque cession ou concession d'usage par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale, lorsque la création de la zone relève de la compétence du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, et par le préfet dans les autres cas.

«Le cahier des charges devient caduc à la date de la suppression de la zone. Les dispositions du présent alinéa ne sont pas applicables aux cahiers des charges signés avant l'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

«**Art. L. 311-7.** - Les plans d'aménagement de zone approuvés avant l'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée sont, à compter de cette date, soumis au régime juridique des plans locaux d'urbanisme qui résulte du chapitre III du titre II du livre I^{er}, tel qu'il résulte de ladite loi.

«Les projets de plan d'aménagement de zone qui ont été arrêtés en vue d'être soumis à enquête publique conformément à l'article L. 311-4 en vigueur avant l'application de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée, demeurent soumis aux dispositions législatives antérieures. Ils

seront intégrés aux plans locaux d'urbanisme dès leur approbation.

«**Art. L. 311-8.** - Un décret en Conseil d'Etat détermine, en tant que de besoin, les modalités d'application du présent chapitre.»

ARTICLE 8
Conventions d'aménagement

L'article L. 300-4 du code de l'urbanisme est ainsi modifié:

1° Dans le deuxième alinéa, les mots: «elle peut prendre la forme d'une concession d'aménagement. Dans ce cas, l'organisme concessionnaire peut se voir confier les acquisitions par voie d'expropriation» sont remplacés par les mots: «elle peut prendre la forme d'une convention publique d'aménagement. Dans ce cas, l'organisme cocontractant peut se voir confier les acquisitions par voie d'expropriation ou de préemption, la réalisation de toute opération et action d'aménagement et équipement concourant à l'opération globale faisant l'objet de la convention publique d'aménagement»;

2° Le troisième alinéa est ainsi rédigé: «Les organismes mentionnés à l'alinéa précédent peuvent se voir confier le suivi d'études préalables nécessaires à la définition des caractéristiques de l'opération dans le cadre d'un contrat de mandat les chargeant de passer des contrats d'études au nom et pour le compte de la collectivité ou du groupement de collectivités.»;

3° Dans le quatrième alinéa, les mots: «aux concessions ou conventions» sont remplacés par les mots: «aux conventions publiques d'aménagement»;

4° Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé: «La convention publique d'aménagement peut prévoir les conditions dans lesquelles l'organisme cocontractant est associé aux études concernant l'opération et notamment à la révision ou à la modification du plan local d'urbanisme.»

ARTICLE 9
Régime fiscal des conventions d'aménagement

Dans le 6° bis de l'article 207 du code général des impôts, les mots: «concessionnaires d'opérations d'aménagement» sont remplacés par les mots: «chargés de l'aménagement par une convention contractée.».

ARTICLE 10
Contenu des conventions d'aménagement portant sur des opérations auxquelles participent financièrement une ou plusieurs collectivités territoriales

Après l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 300-5 ainsi rédigé:

«**Art. L. 300-5.** - Dans le cas où une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités qui a décidé de mener une opération publique d'aménagement au sens du présent livre en confie la réalisation à un aménageur dans les conditions prévues

au deuxième alinéa de l'article L. 300-4 et décide de participer au coût de l'opération, la convention précise à peine de nullité:

1° Les modalités de cette participation financière, qui peut prendre la forme d'apports en nature;

2° Le montant total de cette participation et, s'il y a lieu, sa répartition en tranches annuelles;

3° Les modalités du contrôle technique, financier et comptable exercé par la collectivité ou le groupement contractant; à cet effet, la société doit fournir chaque année un compte rendu financier comportant notamment en annexe:

a) Le bilan prévisionnel actualisé des activités, objet de la convention, faisant apparaître, d'une part, l'état des réalisations en recettes et en dépenses et, d'autre part, l'estimation des recettes et dépenses restant à réaliser;

b) Le plan de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération;

c) Un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice.

«L'ensemble de ces documents est soumis à l'examen de l'assemblée délibérante de la collectivité ou du groupement contractant qui a le droit de contrôler les renseignements fournis, ses agents accrédités pouvant se faire présenter toutes pièces de comptabilité nécessaires à leur vérification. Dès la communication de ces documents et, le cas échéant, après les résultats du contrôle diligenté par la collectivité ou le groupement contractant, leur examen est mis à l'ordre du jour de la plus prochaine réunion de l'assemblée délibérante, qui se prononce par un vote.

«La participation visée aux trois premiers alinéas est approuvée par l'assemblée délibérante de la collectivité territoriale ou du groupement contractant. Toute révision de cette participation doit faire l'objet d'un avenant à la convention approuvé par l'assemblée délibérante de la collectivité territoriale ou du groupement contractant au vu d'un rapport spécial établi par l'aménageur.»

ARTICLE 11
Suppression de la notion de loi d'aménagement et d'urbanisme

L'article L. 111-1-1 du code de l'urbanisme est ainsi modifié:

1° Le premier alinéa est supprimé;

2° Dans le deuxième alinéa, les mots: «des lois d'aménagement et d'urbanisme» sont remplacés par les mots: «des dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral figurant aux chapitres V et VI du titre IV du présent livre». La dernière phrase du même alinéa est supprimée;

3° L'avant-dernière phrase du quatrième alinéa est supprimée;

4° Avant la dernière phrase du quatrième alinéa, il est inséré une phrase ainsi rédigée:

«Ces projets sont soumis à enquête publique dans des conditions prévues par décret.»;

5° Les cinquième et sixième alinéas sont ainsi rédigés:

«Les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur doivent être compatibles avec les directives territoriales d'aménagement et avec les prescriptions particulières prévues par le III de l'article L. 145-7. En l'absence de ces documents, ils doivent être compatibles avec les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral des articles L. 145-1 et suivants et L. 146-1 et suivants.

«Les plans locaux d'urbanisme, les cartes communales ou les documents en tenant lieu doivent être compatibles avec les orientations des schémas de cohérence territoriale et des schémas de secteur. En l'absence de ces schémas, ils doivent être compatibles avec les directives territoriales d'aménagement et avec les prescriptions particulières prévues par le III de l'article L. 145-7. En l'absence de ces documents, ils doivent être compatibles avec les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral des articles L. 145-1 et suivants et L. 146-1 et suivants.»

ARTICLE 12
Constructions ou installations en dehors des zones urbanisées des communes

L'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme est complété par un alinéa ainsi rédigé:

«Il en est de même, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, lorsqu'une étude attestant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages, ayant reçu l'accord de la commission départementale des sites, est jointe à la demande d'autorisation du projet.»

ARTICLE 13
Reproduction ou mention des règles d'urbanisme dans les cahiers des charges et dans les actes et promesses de vente

L'article L. 111-5 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé:

«**Art. L. 111-5.** - La seule reproduction ou mention d'un document d'urbanisme ou d'un règlement de lotissement dans un cahier des charges, un acte ou une promesse de vente ne confère pas à ce document ou règlement un caractère contractuel.»

ARTICLE 14
Protection de l'acquéreur de terrain

Après l'article L. 111-5-2 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 111-5-3 ainsi rédigé:

«**Art. L. 111-5-3.** - Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un terrain indiquant l'intention de l'acquéreur de construire un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel sur ce terrain mentionne si le descriptif dudit terrain résulte d'un bornage. Lorsque le terrain est un lot de lotissement, est issu d'une division

effectuée à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté par la personne publique ou privée chargée de l'aménagement ou est issu d'un remembrement réalisé par une association foncière urbaine, la mention du descriptif du terrain résultant du bornage est inscrite dans la promesse ou le contrat.

«Le bénéficiaire en cas de promesse de vente, le promettant en cas de promesse d'achat ou l'acquéreur du terrain peut intenter l'action en nullité sur le fondement de l'absence de l'une ou l'autre mention visée au premier alinéa selon le cas, avant l'expiration du délai d'un mois à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente. La signature de cet acte authentique comportant ladite mention entraîne la déchéance du droit à engager ou à poursuivre l'action en nullité de la promesse ou du contrat qui l'a précédé, fondée sur l'absence de cette mention.»

ARTICLE 15
Anciennes zones opérationnelles

L'article L. 123-12 du code de l'urbanisme est inséré dans le chapitre VIII du titre I^{er} du livre III et devient l'article L. 318-9. Dans le premier alinéa de cet article, les mots: «plans d'occupation des sols» sont remplacés par les mots: «plans locaux d'urbanisme» et, dans le deuxième alinéa, les mots: «Lorsque l'établissement d'un plan d'occupation des sols n'a pas été prescrit ou si le plan d'occupation des sols n'est pas rendu public ou approuvé au moment de la fin de la concession» sont remplacés par les mots: «Lorsque la commune n'est pas dotée d'un plan local d'urbanisme».

ARTICLE 16
Règles d'urbanisation en zone de montagne

Le premier alinéa du III de l'article L. 145-3 du code de l'urbanisme est complété par les mots: «ou, à titre exceptionnel et après accord de la chambre d'agriculture et de la commission des sites, de zones d'urbanisation future de taille et de capacité d'accueil limitées».

ARTICLE 17
Prescriptions particulières de massif

L'article L. 145-7 du code de l'urbanisme est ainsi modifié:

1° Dans la première phrase du I, les mots: «sont établies pour chacun des massifs» sont remplacés par les mots: «peuvent être établies sur tout ou partie des massifs»;

2° Après le 3° du I, il est inséré un 4° ainsi rédigé:

«4° Préciser, en fonction des particularités de chaque massif, les modalités d'application du I de l'article L. 145-3.»;

3° Il est ajouté un III ainsi rédigé:

«**III.** - Des décrets en Conseil d'Etat, pris après avis du comité de massif et de sa commission permanente, des communes et des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de docu-

ments d'urbanisme concernés et après enquête publique, peuvent définir des prescriptions particulières pour tout ou partie d'un massif non couvert par une directive territoriale d'aménagement, qui comprennent tout ou partie des éléments mentionnés au I.»

ARTICLE 18

Espaces naturels sensibles des départements

Dans la première phrase du neuvième alinéa de l'article L. 142-3 du code de l'urbanisme, après les mots: «à une collectivité territoriale», sont insérés les mots: «, à un établissement public foncier, au sens de l'article L. 324-1.»

ARTICLE 19

Conditions de rétrocession aux propriétaires de biens préemptés

I. - Dans le premier alinéa de l'article L. 213-1 du code de l'urbanisme, le mot: «volontairement» est supprimé.

II. - Dans le deuxième alinéa de l'article L. 213-11 du même code, les mots:

«Si le titulaire du droit de préemption décide d'utiliser ou d'aliéner à d'autres fins un bien acquis depuis moins de dix ans par exercice de ce droit.» sont remplacés par les mots: «Si le titulaire du droit de préemption décide d'utiliser ou d'aliéner à d'autres fins un bien acquis depuis moins de cinq ans par exercice de ce droit.»

III. - L'article L. 210-1 du même code est complété par un alinéa ainsi rédigé:

«Lorsque la commune a délibéré pour définir le cadre des actions qu'elle entend mettre en œuvre pour mener à bien un programme local de l'habitat, la décision de préemption peut, sauf lorsqu'il s'agit d'un bien mentionné à l'article L. 211-4, se référer aux dispositions de cette délibération. Il en est de même lorsque la commune a délibéré pour délimiter des périmètres déterminés dans lesquels elle décide d'intervenir pour les aménager et améliorer leur qualité urbaine.»

ARTICLE 20

Exercice du droit de préemption en cas de cession d'actifs

L'article L. 213-1 du code de l'urbanisme est ainsi modifié:

1° Le premier alinéa est complété par les mots: «, à l'exception de ceux qui sont compris dans un plan de cession arrêté en application des dispositions des articles L. 621-83 à L. 621-101 du code de commerce et dans une unité de production cédée en application de l'article L. 622-17 du même code»;

2° Au début du sixième alinéa (a), les mots: «Les immeubles construits par les organismes visés» sont remplacés par les mots: «Les immeubles construits ou acquis par les organismes visés».

ARTICLE 21

Conditions d'exercice du droit de préemption

I. - Il est inséré, après l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme, un article L. 213-2-1 ainsi rédigé:

«Art. L. 213-2-1. - Lorsque la réalisation d'une opération d'aménagement le justifie, le titulaire du droit de préemption peut décider d'exercer son droit pour acquérir la fraction d'une unité foncière comprise à l'intérieur d'une partie de commune soumise à un des droits de préemption institué en application du présent titre.

«Dans ce cas, le propriétaire peut exiger que le titulaire du droit de préemption se porte acquéreur de l'ensemble de l'unité foncière.»

II. - Après le premier alinéa de l'article L. 213-4 du même code, il est inséré un alinéa ainsi rédigé:

«Lorsqu'il est fait application de l'article L. 213-2-1, le prix d'acquisition fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation tient compte de l'éventuelle dépréciation subie, du fait de la préemption partielle, par la fraction restante de l'unité foncière.»

ARTICLE 22

Droits de délaissement

I. - L'article L. 230-1 du code de l'urbanisme devient l'article L. 221-3.

II. - Le titre III du livre II du même code est ainsi rédigé:

«TITRE III

«DROITS DE DELAISSEMENT

«Art. L. 230-1. - Les droits de délaissement prévus par les articles L. 111-11, L. 123-2, L. 123-17 et L. 311-2 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

«La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

«Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

«Art. L. 230-2. - Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

«Art. L. 230-3. - La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

«En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

«À défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

«La date de référence prévue à l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L. 111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

«Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L. 230-2.

«Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 13-10 et L. 13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

«Art. L. 230-4. - Dans le cas des terrains mentionnés à l'article L. 123-2 et des terrains réservés en application de l'article L. 123-17, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3.

«Art. L. 230-5. - L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L. 12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

«Art. L. 230-6. - Les dispositions de l'article L. 221-2 sont applicables aux

biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre.»

III. - Dans l'article L. 111-11 du même code, les mots: «dans les conditions et délai mentionnés à l'article L. 123-9» sont remplacés par les mots: «dans les conditions et délai mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants» et la dernière phrase est supprimée.

ARTICLE 23

Définition et modalités de mise en œuvre des opérations d'aménagement

Dans le premier alinéa de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, les mots: «la restructuration urbaine» sont remplacés par les mots: «le renouvellement urbain».

ARTICLE 24

Dans le premier alinéa de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, après les mots: «Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objet de mettre en œuvre», sont insérés les mots: «un projet urbain.»

ARTICLE 25

Concertation préalable avec la population pour des projets d'aménagement

L'article L. 300-2 du code de l'urbanisme est ainsi modifié:

1° Dans la première phrase du I, après les mots: «de conseil municipal», sont insérés les mots: «ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale»;

2° Le a du I est ainsi rédigé:

«a) Toute élaboration ou révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme»;

3° Le II est abrogé;

4° Dans le III qui devient le II, les mots: «dans des conditions fixées en accord avec la commune» sont remplacés par les mots: «dans des conditions fixées après avis de la commune».

ARTICLE 26

Secteurs sauvegardés

L'article L. 313-1 du code de l'urbanisme est ainsi modifié:

1° Dans le premier alinéa, après les mots: «la conservation, la restauration et la mise en valeur de tout ou partie d'un ensemble d'immeubles», sont insérés les mots: «bâts ou non»;

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

«L'acte qui crée le secteur sauvegardé met en révision le plan local d'urbanisme.»;

3° Dans le quatrième alinéa, les mots: «à l'exception de celles des articles L. 123-3, L. 123-3-1, L. 123-3-2 et L. 123-4, L. 123-6, L. 123-7-1, L. 123-8» sont remplacés par les mots: «à l'exception de celles des articles L. 123-6 à L. 123-16» et les deux dernières phrases sont ainsi rédigées:

«Le plan de sauvegarde et de mise en valeur est approuvé par décret en Conseil d'Etat, après avis de la Commission nationale des secteurs sauvegardés et enquête publique. En cas

d'avis favorable du conseil municipal, de la commission locale du secteur sauvegardé et du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, le plan de sauvegarde et de mise en valeur peut être approuvé par arrêté des ministres compétents, après avis de la Commission nationale.»;

4° Dans le cinquième alinéa, les mots: «dont la démolition, l'enlèvement, la modification ou l'altération sont interdits» sont remplacés par les mots: «dont la démolition, l'enlèvement ou l'altération sont interdits et dont la modification est soumise à des conditions spéciales»;

5° La dernière phrase du dernier alinéa est supprimée.

ARTICLE 27

Projet architectural et paysager dans les lotissements

L'article L. 315-1-1 du code de l'urbanisme est ainsi modifié:

1° Dans le a, les mots: «dans les communes où un plan d'occupation des sols a été approuvé» sont remplacés par les mots: «dans les communes où une carte communale ou un plan local d'urbanisme a été approuvé»;

2° Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé:

«La demande d'autorisation de lotir précise le projet architectural et paysager du futur lotissement, qui doit comprendre des dispositions relatives à l'environnement et à la collecte des déchets. Les dispositions du présent alinéa ne sont pas applicables aux projets de lotissement comportant un nombre de lots inférieur à un seuil défini par décret en Conseil d'Etat.»

ARTICLE 28

Etablissements publics fonciers locaux

I. - Le chapitre IV du titre II du livre III du code de l'urbanisme est ainsi rédigé:

«CHAPITRE IV

«ETABLISSEMENTS PUBLICS FONCIERS LOCAUX

«Art. L. 324-1. - Les établissements publics fonciers créés en application du présent chapitre sont des établissements publics locaux à caractère industriel et commercial. Ils sont compétents pour réaliser, pour leur compte, pour le compte de leurs membres ou de toute personne publique, toute acquisition foncière ou immobilière en vue de la constitution de réserves foncières en application des articles L. 221-1 et L. 221-2 ou de la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement au sens de l'article L. 300-1.

«Ces établissements interviennent sur le territoire des communes ou des établissements publics de coopération intercommunale qui en sont membres et, à titre exceptionnel, ils peuvent intervenir à l'extérieur de ce territoire pour des acquisitions nécessaires à des actions ou opérations menées à l'intérieur de celui-ci.

«Les acquisitions et cessions foncières et immobilières réalisées par ces établissements pour leur propre compte ou pour le compte d'une col-

lectivité territoriale, d'un établissement public de coopération intercommunale ou d'un syndicat mixte sont soumises aux dispositions relatives à la transparence des opérations immobilières de ces collectivités ou établissements.

«Ils peuvent exercer, par délégation de leurs titulaires, les droits de préemption définis par le présent code dans les cas et conditions qu'il prévoit et agir par voie d'expropriation.

«Aucune opération de l'établissement public ne peut être réalisée sans l'avis favorable de la commune sur le territoire de laquelle l'opération est prévue. Cet avis est réputé donné dans un délai de deux mois à compter de la saisine de la commune.

«Art. L. 324-2. - L'établissement public foncier est créé par le préfet au vu des délibérations concordantes des organes délibérants d'établissements publics de coopération intercommunale, qui sont compétents en matière de schéma de cohérence territoriale, de réalisation de zones d'aménagement concerté et de programme local de l'habitat, ainsi que, le cas échéant, de conseils municipaux de communes non membres de l'un de ces établissements. Lorsque les établissements publics de coopération intercommunale et les communes appartiennent à plusieurs départements, la décision est prise par arrêté conjoint des préfets concernés. La région et le département peuvent participer à la création de l'établissement public ou y adhérer.

«Les délibérations fixent la liste des membres de l'établissement, les modalités de fonctionnement, la durée, le siège et la composition de l'assemblée générale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 324-3, du conseil d'administration de l'établissement public foncier, en tenant compte de l'importance de la population des communes et des établissements publics de coopération intercommunale membres.

«La décision de création comporte les éléments mentionnés à l'alinéa précédent.

«Art. L. 324-3. - Chaque membre de l'établissement public foncier est représenté dans une assemblée générale qui élit en son sein un conseil d'administration. Le mandat des délégués et de leurs suppléants éventuels au sein de l'établissement suit, quant à sa durée, le sort des organes délibérants qui les ont désignés.

«Lorsque tous les membres de l'établissement sont représentés au conseil d'administration, celui-ci exerce les attributions dévolues à l'assemblée générale.

«Art. L. 324-4. - L'assemblée générale vote le produit de la taxe spéciale d'équipement à percevoir dans l'année à une majorité comprenant plus de la moitié des délégués présents ou représentés des communes ou des établissements publics de coopération intercommunale.

«Art. L. 324-5. - Le conseil d'administration règle par ses délibérations les affaires de l'établissement. A cet effet, notamment:

1° Il détermine l'orientation de la

politique à suivre et fixe le programme pluriannuel d'intervention et les tranches annuelles;

2° Il vote l'état prévisionnel des recettes et des dépenses, autorise les emprunts, approuve les comptes et se prononce sur l'affectation du résultat;

3° Il nomme le directeur sur proposition du président et met fin à ses fonctions dans les mêmes conditions.

«Il élit en son sein un président et un ou plusieurs vice-présidents.

«Art. L. 324-6. - Le directeur est ordonnateur des dépenses et des recettes. Il représente l'établissement en justice et dans tous les actes de la vie civile. Il passe des contrats et signe tous les actes pris au nom de l'établissement. Il prépare et exécute les décisions de l'assemblée générale et du conseil d'administration. Il recrute le personnel et a autorité sur lui. Il peut déléguer sa signature.

«Art. L. 324-7. - Les actes et délibérations de l'établissement public sont soumis au contrôle de légalité prévu par les articles L. 2131-1 à L. 2131-11 du code général des collectivités territoriales.

«L'assemblée générale et le conseil d'administration ne délibèrent valablement que lorsque la majorité de leurs membres sont présents ou représentés. Les membres empêchés d'assister à une séance peuvent se faire représenter dans les conditions définies par l'article L. 2121-20 du code général des collectivités territoriales.

«Art. L. 324-8. - L'état prévisionnel des recettes et des dépenses est établi, voté, réglé et exécuté conformément aux dispositions du chapitre I^{er} du titre unique du livre VI de la première partie du code général des collectivités territoriales.

«Les recettes de l'établissement public comprennent notamment:

1° Le produit de la taxe spéciale d'équipement mentionnée à l'article 1607 bis du code général des impôts;

2° La contribution prévue à l'article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation;

3° Les contributions qui lui sont accordées par l'Etat, les collectivités locales et les établissements publics ainsi que toutes autres personnes morales publiques ou privées intéressées;

4° Les emprunts;

5° La rémunération de ses prestations de services, les produits financiers, le produit de la gestion des biens entrés dans son patrimoine et le produit de la vente des biens et droits mobiliers et immobiliers;

6° Le produit des dons et legs.

«Art. L. 324-9. - Le comptable de l'établissement public est un comptable direct du Trésor nommé par le préfet après avis conforme du trésorier-payeur général.

«Les dispositions des articles L. 1617-2, L. 1617-3 et L. 1617-5 du code général des collectivités territoriales sont applicables à l'établissement public. Celui-ci est, en outre, soumis à la première partie du livre II du code des juridictions financières.

«Art. L. 324-10. - Les statuts des éta-

blissements publics fonciers locaux créés avant la date de publication de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains doivent être mis, pour leurs règles de fonctionnement, en conformité avec les dispositions du présent chapitre, dans leur rédaction issue de ladite loi, avant le 1^{er} janvier 2002.»

II. - Le deuxième alinéa de l'article 1607 bis du code général des impôts est ainsi rédigé:

«Le produit de cette taxe est arrêté chaque année par l'assemblée générale de l'établissement public dans les limites d'un plafond fixé par la loi de finances.»

III. - L'article L. 2122-22 du code général des collectivités territoriales est complété par un 18° ainsi rédigé:

«18° De donner, en application de l'article L. 324-1 du code de l'urbanisme, l'avis de la commune préalablement aux opérations menées par un établissement public foncier local.»

ARTICLE 29

Déclassés et transferts de propriété

Dans l'article L. 318-2 du code de l'urbanisme, les mots: «A l'issue des opérations et travaux définis dans le présent livre» sont remplacés par les mots: «Au fur et à mesure de la réalisation des équipements, et au plus tard à l'issue des opérations et travaux définis dans le présent livre».

ARTICLE 30

Contenu du certificat d'urbanisme et extension de son régime

L'article L. 410-1 du code de l'urbanisme est ainsi modifié:

1° Les trois premiers alinéas sont remplacés par deux alinéas ainsi rédigés:

«Le certificat d'urbanisme indique les dispositions d'urbanisme et les limitations administratives au droit de propriété et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain ainsi que l'état des équipements publics existants ou prévus.

«Lorsque la demande précise l'opération projetée, en indiquant notamment la destination des bâtiments projetés et leur superficie de plancher hors œuvre, le certificat d'urbanisme précise si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de cette opération.»;

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

«Il en est de même du régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que des limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain, à l'exception de celles qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.»;

3° Dans le septième alinéa, les mots: «Dans le cas visé au b ci-dessus.» sont remplacés par les mots: «Dans le cas visé au deuxième alinéa ci-dessus.»;

4° Dans le neuvième alinéa, les mots: «Dans les communes où un

plan d'occupation des sols a été approuvé,» sont remplacés par les mots: «Dans les communes où une carte communale ou un plan local d'urbanisme a été approuvé.»

ARTICLE 31 Dispositions relatives au permis de construire

Le chapitre I^{er} du titre II du livre IV du code de l'urbanisme est ainsi modifié:

1^o Après le quatrième alinéa de l'article L. 421-1, il est inséré un alinéa ainsi rédigé:

«Lorsque la construction présente un caractère non permanent et est destinée à être régulièrement démontée et réinstallée, le permis précise la ou les périodes de l'année pendant lesquelles la construction doit être démontée. Dans ce cas, un nouveau permis n'est pas exigé lors de chaque réinstallation de la construction. Le permis de construire devient caduc si la construction n'est pas démontée à la date fixée par l'autorisation.»;

2^o Dans le deuxième alinéa de l'article L. 421-2 et le premier alinéa de l'article L. 421-2-1, les mots: «Dans les communes où un plan d'occupation des sols a été approuvé,» sont remplacés par les mots: «Dans les communes où une carte communale ou un plan local d'urbanisme a été approuvé.»;

3^o Après la première phrase du premier alinéa de l'article L. 421-2-1, il est inséré une phrase ainsi rédigée:

«Toutefois, lors de sa délibération approuvant la carte communale, le conseil municipal peut décider que les permis de construire sont délivrés au nom de l'Etat.»;

4^o Dans le quatrième alinéa de l'article L. 421-2-2, les mots: «Sur une partie du territoire communal non couverte par un plan d'occupation des sols, un plan d'aménagement de zone ou un plan de sauvegarde et de mise en valeur, opposable aux tiers» sont remplacés par les mots: «Sur une partie du territoire communal non couverte par une carte communale, un plan local d'urbanisme ou un plan de sauvegarde et de mise en valeur, opposable aux tiers»;

5^o L'article L. 421-2-7 est ainsi rédigé:

«**Art. L. 421-2-7.** - En cas d'annulation par voie juridictionnelle d'une carte communale, d'un plan d'occupation des sols ou d'un plan local d'urbanisme, ou de constatation de leur illégalité par la juridiction administrative ou l'autorité compétente et lorsque cette décision n'a pas pour effet de remettre en vigueur un document d'urbanisme antérieur, les permis de construire postérieurs à cette annulation ou cette constatation sont délivrés dans les conditions définies au b de l'article L. 421-2-2.»

ARTICLE 32 Restauration des chalets d'alpage

Le début du III de l'article L. 145-3 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé: «Sous réserve de l'adaptation, de la réfection... (le reste sans changement).»

ARTICLE 33 Autorisation d'urbanisme en l'absence de POS

Dans le dernier alinéa (4^o) de l'article L. 111-1-2 du code de l'urbanisme, après les mots: «l'intérêt de la commune», sont insérés les mots: «, en particulier pour éviter une diminution de la population communale.».

ARTICLE 34 Modification des règles relatives à l'obligation de réalisation d'aires de stationnement

I. - Les quatrième et cinquième alinéas de l'article L. 421-3 du code de l'urbanisme sont remplacés par quatre alinéas ainsi rédigés:

«Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

«Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

«Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L. 421-1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

«A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au quatrième alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement. Le montant de cette participation ne peut excéder 80 000 F par place de stationnement. Cette valeur, fixée à la date de promulgation de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, est modifiée au 1^{er} novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques.»

II. - Les deux alinéas de l'article L. 123-2-1 du même code deviennent les avant-dernier et dernier alinéas de l'article L. 421-3 du même code. Dans la première phrase de l'avant-dernier alinéa, les mots: «nonobstant toute disposition du plan d'occupation des sols» sont remplacés par les mots: «nonobstant toute disposition des documents d'urbanisme».

Dans la deuxième phrase du même alinéa, les mots: «Les plans d'occupation des sols» sont remplacés par les mots: «Les plans locaux d'urbanisme».

III. - L'article L. 421-3 du même code est complété par trois alinéas ainsi rédigés:

«Nonobstant toute disposition contraire des documents d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1^o, 6^o et 8^o du I de l'article L. 720-5 du code de commerce et au 1^o de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, ne peut excéder une fois et demie la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

«Lorsqu'un équipement cinématographique soumis à l'autorisation prévue au 1^o de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 précitée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues aux 1^o, 6^o et 8^o du I de l'article L. 720-5 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois fauteuils.

«Les dispositions des deux alinéas précédents ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant à la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée.»

ARTICLE 35 Accessibilité des espaces publics aux personnes handicapées

L'article 49 de la loi n° 75-534 du 30 juin 1975 d'orientation en faveur des personnes handicapées est ainsi rédigé:

«**Art. 49.** - Les aménagements des espaces publics en milieu urbain doivent être tels que ces espaces soient accessibles aux personnes handicapées.»

ARTICLE 36 Réalisation d'opérations de renouvellement urbain dans les zones C définies par le plan d'exposition au bruit

L'article L. 147-5 du code de l'urbanisme est ainsi modifié:

1^o Dans le cinquième alinéa, les mots: «ainsi que des constructions d'immeubles collectifs à usage d'habitation si elles s'accompagnent d'une réduction équivalente, dans un délai n'excédant pas un an, de la capacité d'accueil d'habitants dans des constructions existantes situées dans la même zone» sont supprimés;

2^o Après le huitième alinéa, il est inséré un 5^o ainsi rédigé:

«5^o A l'intérieur des zones C, les plans d'exposition au bruit peuvent

délimiter des secteurs où, pour permettre le renouvellement urbain des quartiers ou villages existants, des opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain peuvent être autorisées, à condition qu'elles n'entraînent pas d'augmentation significative de la population soumise aux nuisances sonores.»

ARTICLE 37 Examen de l'ensemble des moyens par la juridiction administrative saisie d'une demande d'annulation ou de sursis à exécution en matière d'urbanisme

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

«**Art. L. 600-4-1.** - Lorsqu'elle annule pour excès de pouvoir un acte intervenu en matière d'urbanisme ou en ordonne la suspension, la juridiction administrative se prononce sur l'ensemble des moyens de la requête qu'elle estime susceptibles de fonder l'annulation ou la suspension, en l'état du dossier.»

ARTICLE 38 Mission des architectes des Bâtiments de France

Les architectes des Bâtiments de France ne peuvent exercer de mission de conception ou de maîtrise d'œuvre pour le compte de collectivités publiques autres que celles qui les emploient ou au profit de personnes privées dans l'aire géographique de leur compétence administrative.

ARTICLE 39 Appréhension de biens vacants à la demande du maire

L'article L. 27 bis du code du domaine de l'Etat est complété par un alinéa ainsi rédigé:

«Lorsqu'un bien vacant est nécessaire à la réalisation d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, le maire peut demander au préfet de mettre en œuvre la procédure prévue par le présent article, en vue de la cession de ce bien par l'Etat à la commune. Le transfert de propriété au profit de la commune est effectué par acte administratif dans le délai de six mois à compter de la signature de l'arrêté préfectoral prévu à l'alinéa précédent et donne lieu au versement à l'Etat d'une indemnité égale à la valeur du bien estimée par le service du domaine.»

ARTICLE 40 Modification du champ de visibilité autour des immeubles classés à l'occasion de l'élaboration ou de la révision d'un plan local d'urbanisme

Après le cinquième alinéa de l'article 1^{er} de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques, il est inséré un alinéa ainsi rédigé:

«Lors de l'élaboration ou de la révision d'un plan local d'urbanisme, le périmètre de 500 mètres mentionné au cinquième alinéa peut, sur propo-

sition de l'architecte des Bâtiments de France et après accord de la commune, être modifié de façon à désigner des ensembles d'immeubles et des espaces qui participent de l'environnement du monument pour en préserver le caractère ou contribuer à en améliorer la qualité. Le périmètre est soumis à enquête publique conjointement avec le plan local d'urbanisme. Il est annexé au plan local d'urbanisme dans les conditions prévues à l'article L. 126-1 du code de l'urbanisme.»

ARTICLE 41
Retrait dérogatoire d'une commune d'une communauté de villes pour adhérer à une communauté d'agglomération

Le II de l'article 57 de la loi n° 99-586 du 12 juillet 1999 relative au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale est complété par trois alinéas ainsi rédigés :

«**G. - Retrait d'une commune :**
«Le troisième alinéa de l'article L. 5211-19 du code général des collectivités territoriales ne s'applique pas aux cas de retrait d'une commune d'une communauté de villes pour adhérer à une communauté d'agglomération ou à un établissement public de coopération intercommunale qui a décidé de se transformer en communauté d'agglomération.

«En cas de refus du conseil communal, ce retrait peut être autorisé par le représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L. 5214-26 du même code.»

ARTICLE 42
Dispositions particulières au littoral

Il est inséré, après l'article L. 146-6 du code de l'urbanisme, un article L. 146-6-1 ainsi rédigé :

«**Art. L. 146-6-1.** - Afin de réduire les conséquences sur une plage et les espaces naturels qui lui sont proches de nuisances ou de dégradations sur ces espaces, liées à la présence d'équipements ou de constructions réalisés avant l'entrée en vigueur de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 précitée, une commune ou, le cas échéant, un établissement public de coopération intercommunale compétent peut établir un schéma d'aménagement.

«Ce schéma est approuvé, après enquête publique, par décret en Conseil d'Etat, après avis de la commission des sites.

«Afin de réduire les nuisances ou dégradations mentionnées au premier alinéa et d'améliorer les conditions d'accès au domaine public maritime, il peut, à titre dérogatoire, autoriser le maintien ou la reconstruction d'une partie des équipements ou constructions existants à l'intérieur de la bande des cent mètres définie par le III de l'article L. 146-4, dès lors que ceux-ci sont de nature à permettre de concilier les objectifs de préservation de l'environnement et d'organisation de la fréquentation touristique.

«Les conditions d'application du

présent article sont déterminées par décret en Conseil d'Etat.»

ARTICLE 43

Les dispositions des articles 3 à 7 et 30 entreront en vigueur à une date fixée par décret en Conseil d'Etat et au plus tard un an après la publication de la présente loi. Les dispositions de l'article 37 entreront en vigueur un mois après la publication de la présente loi.

ARTICLE 44
Autorisation de gîtes et refuges en zone de montagne

Dans le deuxième alinéa de l'article L. 145-5 du code de l'urbanisme, après les mots : «ouverts au public», sont insérés les mots : «pour la promenade et la randonnée».

ARTICLE 45

La première phrase du troisième alinéa de l'article L. 244-1 du code rural est ainsi rédigée :

«La charte constitutive est élaborée par la région avec l'accord de l'ensemble des collectivités territoriales concernées, en concertation avec les partenaires intéressés, avant d'être soumise à l'enquête publique.»

SECTION 2
LE FINANCEMENT DE L'URBANISME

ARTICLE 46
Participation au financement des voies nouvelles et des réseaux

Le chapitre II du titre III du livre III du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Il est inséré deux articles L. 332-11-1 et L. 332-11-2 ainsi rédigés :

«**Art. L. 332-11-1.** - Le conseil municipal peut instituer une participation pour le financement de tout ou partie des voies nouvelles et des réseaux réalisés pour permettre l'implantation de nouvelles constructions.

«Le coût de l'établissement de la voie, du dispositif d'écoulement des eaux pluviales, de l'éclairage public et des infrastructures nécessaires à la réalisation des réseaux d'eau potable, d'électricité, de gaz et d'assainissement est réparti au prorata de la superficie des terrains nouvellement desservis, pondérée des droits à construire lorsqu'un coefficient d'occupation des sols a été institué, et situés à moins de quatre-vingts mètres de la voie.

«La participation n'est pas due pour les voies et réseaux compris dans le programme d'équipements publics d'une zone d'aménagement concerté créée en application de l'article L. 311-1 ou d'un programme d'aménagement d'ensemble créé en application de l'article L. 332-9.

«Les opérations de construction de logements sociaux visées au II de l'article 1585 C du code général des impôts peuvent être exemptées de la participation.

«Le conseil municipal arrête par dé-

libération pour chaque voie nouvelle et pour chaque réseau réalisé la part du coût des travaux mise à la charge des propriétaires riverains.

«**Art. L. 332-11-2.** - La participation prévue à l'article L. 332-11-1 est due à compter de la construction d'un bâtiment sur le terrain.

«Elle est recouvrée, comme en matière de produits locaux, dans des délais fixés par l'autorité qui délivre le permis de construire.

«Toutefois les propriétaires peuvent conclure avec la commune une convention par laquelle ils offrent de verser la participation avant la délivrance d'une autorisation de construire.

«La convention fixe le délai dans lequel la voie et les réseaux seront réalisés et les modalités de règlement de la participation. Elle précise le régime des autres contributions d'urbanisme applicables au terrain, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et l'état des équipements publics existants ou prévus.

«La convention est, dès publication de la délibération du conseil municipal l'approuvant, créatrice de droit au sens des dispositions du deuxième alinéa de l'article L. 160-5.

«Si la demande de permis de construire prévue à l'article L. 421-1 est déposée dans le délai de cinq ans à compter de la signature de la convention et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par la convention, celles-ci ne peuvent être remises en cause pour ce qui concerne le cocontractant de la commune ou ses ayants droit.

«Si la voie ou les réseaux n'ont pas été réalisés dans le délai fixé par la convention, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés sont restituées au propriétaire, sans préjudice des indemnités éventuelles fixées par les tribunaux.»

2° Le d du 2° de l'article L. 332-6-1 est ainsi rédigé :

«d) La participation au financement des voies nouvelles et réseaux prévue à l'article L. 332-11-1;».

3° Le a et le b du 1° de l'article L. 332-6-1 sont abrogés.

Toutefois, l'abrogation du prélèvement pour dépassement du plafond légal de densité prend effet lors de la suppression du plafond légal de densité intervenue dans les conditions fixées au II de l'article 50.

ARTICLE 47

L'article L. 332-13 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

«**Art. L. 332-13.** - Lorsque la commune fait partie d'un établissement public de coopération intercommunale ou d'un syndicat mixte compétent pour la réalisation des équipements donnant lieu à participation au titre de la présente section, la participation est instituée, dans les mêmes conditions, par l'établissement public qui exerce la compétence considérée, quel que soit le mode de gestion retenu. La participation est versée à l'établissement public.»

ARTICLE 48
Régime de la redevance sur la construction de bureaux en région parisienne

L'article L. 520-1 du code de l'urbanisme est complété par un alinéa ainsi rédigé :

«A compter de la promulgation de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, dans les communes éligibles à la dotation de solidarité urbaine, le montant de cette redevance ne peut excéder le seuil des montants prévus au 3° de l'article R. 520-12 du présent code et fixés par le décret n° 89-86 du 10 février 1989.»

ARTICLE 49
Taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux en région Ile-de-France

Le 3° du a du 1 du VI de l'article 231 ter du code général des impôts est complété par une phrase ainsi rédigée :

«A compter de la promulgation de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, les communes des autres départements éligibles à la dotation de solidarité urbaine prévue à l'article L. 2334-15 du code général des collectivités territoriales sont réputées appartenir à la troisième circonscription.»

ARTICLE 50
Suppression du plafond légal de densité

I. - L'intitulé du chapitre II du titre I^{er} du livre I^{er} du code de l'urbanisme est ainsi rédigé : «Surface hors œuvre des constructions».

II. - Les articles L. 112-1 à L. 112-6, L. 113-1 et L. 113-2 et les articles L. 333-1 à L. 333-16 du code de l'urbanisme, dans leur rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la présente loi, demeurent applicables dans les communes où un plafond légal de densité était institué le 31 décembre 1999. Le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent peut décider de supprimer le plafond légal de densité. Celui-ci est supprimé de plein droit en cas d'institution de la participation au financement des voies nouvelles et réseaux définie par l'article L. 332-11-1 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction issue de la présente loi.

III. - L'article L. 112-7 devient l'article L. 112-1.

a) Dans cet article, les mots : «Des décrets en Conseil d'Etat déterminent, en tant que de besoin, les modalités d'application du présent chapitre. Ils définissent notamment» sont remplacés par les mots : «Des décrets en Conseil d'Etat définissent»;

b) Après le premier alinéa de l'article, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

«Ces décrets fixent les conditions dans lesquelles sont déduites les surfaces de planchers supplémentaires nécessaires à l'aménagement et à

l'amélioration de l'habitabilité des logements destinés à l'hébergement des personnes handicapées.»

ARTICLE 51

Assiette d'imposition aux taxes d'urbanisme

Pour l'assiette des impositions visées à l'article L. 255 A du livre des procédures fiscales, les modalités de calcul de la surface hors œuvre nette des bâtiments d'exploitation agricole, résultant de la publication du décret en Conseil d'Etat pris pour l'application de l'article 116 de la loi de finances pour 1999 (n° 98-1266 du 30 décembre 1998), sont applicables à compter du 1^{er} janvier 1999.

ARTICLE 52

Assiette de la taxe locale d'équipement

Les 5^e et 7^e du tableau des valeurs forfaitaires figurant à l'article 1585 D du code général des impôts sont ainsi rédigés :

CATÉGORIES	PLANCHER HORS ŒUVRE
------------	------------------------

5° 1. Construction individuelle et ses annexes à usage d'habitation principale : - pour les 80 premiers mètres carrés de surface hors œuvre nette	1 520 F
- de 81 à 180 mètres carrés	2 215 F
2. Locaux des immeubles collectifs et leurs annexes à usage de résidence principale, par logement : - pour les 80 premiers mètres carrés de surface hors œuvre nette	1 070 F
- de 81 à 180 mètres carrés	1 520 F
7° Partie des locaux à usage d'habitation principale et leurs annexes, autres que ceux entrant dans les 2 ^e et 4 ^e catégories et dont la surface hors œuvre nette excède 170 mètres carrés	2 910 F

ARTICLE 53

Taxe départementale des espaces naturels sensibles

Dans le vingtième alinéa de l'article L. 142-2 du code de l'urbanisme, après les mots : «l'assiette, la liquidation, le recouvrement», sont insérés les mots : «les sanctions».

ARTICLE 54

Base d'imposition à la taxe foncière sur les propriétés non bâties

I. - Les deuxième, troisième et quatrième alinéas de l'article 1396 du code général des impôts sont remplacés par deux alinéas ainsi rédigés :

«La valeur locative cadastrale des terrains constructibles situés dans les zones urbaines délimitées par une carte communale, un plan local d'urbanisme ou un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé conformément au code de l'urbanisme, peut, sur délibération du conseil municipal prise dans les conditions prévues au

premier alinéa de l'article 1639 A bis, être majorée d'une valeur forfaitaire qui ne peut excéder 5 F par mètre carré, pour le calcul de la part revenant aux communes et aux établissements publics de coopération intercommunale sans fiscalité propre. Cette disposition n'est pas applicable aux terrains déjà classés dans la catégorie fiscale des terrains à bâtir.

«La liste des terrains constructibles concernés est dressée par le maire. Cette liste, ainsi que les modifications qui y sont apportées en cas de révision ou de modification des documents d'urbanisme, sont communi-

TITRE II

CONFORTER LA POLITIQUE DE LA VILLE

SECTION 1

DISPOSITIONS RELATIVES À LA SOLIDARITÉ ENTRE LES COMMUNES EN MATIÈRE D'HABITAT

ARTICLE 55

Obligation de construction de logements sociaux

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

«Section 2

«Dispositions particulières à certaines agglomérations

«Art. L. 302-5. - Les dispositions de la présente section s'appliquent aux communes dont la population est au moins égale à 1 500 habitants en Ile-de-France et 3 500 habitants dans les autres régions qui sont comprises, au sens du recensement général de la population, dans une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, et dans lesquelles le nombre total de logements locatifs sociaux représente, au 1^{er} janvier de l'année précédente, moins de 20% des résidences principales. En sont exemptées les communes comprises dans une agglomération dont le nombre d'habitants a décliné entre les deux derniers recensements de la population et qui appartiennent à une communauté urbaine, une communauté d'agglomération ou une communauté de communes compétentes en matière de programme local de l'habitat, dès lors que celui-ci a été approuvé.

«Les dispositions de la présente section ne sont pas applicables aux communes dont plus de la moitié du territoire urbanisé est soumis à une inconstructibilité résultant d'une zone A, B ou C d'un plan d'exposition au bruit approuvé en application de l'article L. 147-1 du code de l'urbanisme ou d'une servitude de protection instituée en application des articles L. 515-8 à L. 515-11 du code de l'environnement.

Les logements locatifs sociaux retenus pour l'application du présent article sont :

«1° Les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à

loyer modéré, à l'exception, en métropole, de ceux construits, ou acquis et améliorés à compter du 5 janvier 1977 et ne faisant pas l'objet d'une convention définie à l'article L. 351-2 ;

«2° Les autres logements conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2 et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources ;

«3° Les logements appartenant aux sociétés d'économie mixte des départements d'outre-mer, les logements appartenant à l'Entreprise minière et chimique et aux sociétés à participation majoritaire de l'Entreprise minière et chimique, les logements appartenant aux houillères de bassin, aux sociétés à participation majoritaire des houillères de bassin ainsi qu'aux sociétés à participation majoritaire des Charbonnages de France et à l'établissement public de gestion immobilière du Nord - Pas-de-Calais ;

«4° Les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés dans les conditions définies au 5° de l'article L. 351-2 ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale visées à l'article 185 du code de la famille et de l'aide sociale. Les lits des logements-foyers et les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale sont pris en compte dans des conditions fixées par décret.

«Les résidences principales retenues pour l'application du présent article sont celles qui figurent au rôle établi pour la perception de la taxe d'habitation.

«Art. L. 302-6. - Dans les communes situées dans les agglomérations visées par la présente section, les personnes morales, propriétaires ou gestionnaires de logements sociaux au sens de l'article L. 302-5, sont tenues de fournir au préfet, chaque année avant le 1^{er} juillet, un inventaire par commune des logements sociaux dont elles sont propriétaires ou gestionnaires au 1^{er} janvier de l'année en cours.

«Le défaut de production de l'inventaire mentionné ci-dessus, ou la production d'un inventaire manifestement erroné donne lieu à l'application d'une amende de 10 000 F recouvrée comme en matière de taxe sur les salaires.

«Le préfet communique chaque année à chaque commune susceptible d'être visée à l'article L. 302-5, avant le 1^{er} septembre, les inventaires la concernant assortis du nombre de logements sociaux décomptés en application de l'article L. 302-5 sur son territoire au 1^{er} janvier de l'année en cours, lorsque le nombre de logements sociaux décomptés représente moins de 20% des résidences principales de la commune. La commune dispose de deux mois pour présenter ses observations.

«Après examen de ces observations, le préfet notifie avant le 31 décembre le nombre de logements sociaux retenus pour l'application de l'article L. 302-5.

«Un décret en Conseil d'Etat fixe le contenu de l'inventaire visé au premier alinéa, permettant notamment de localiser les logements sociaux décomptés.

«Art. L. 302-7. - A compter du 1^{er} janvier 2002, il est effectué chaque année un prélèvement sur les ressources fiscales des communes visées à l'article L. 302-5, à l'exception de celles qui bénéficient de la dotation de solidarité urbaine prévue par l'article L. 2334-15 du code général des collectivités territoriales lorsque le nombre des logements sociaux y excède 15% des résidences principales. «Ce prélèvement est égal à 1 000 F multipliés par la différence entre 20% des résidences principales au sens du I de l'article 1411 du code général des impôts et le nombre de logements sociaux existant dans la commune l'année précédente, comme il est dit à l'article L. 302-5, sans pouvoir excéder 5% du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune constatées dans le compte administratif afférent au pénultième exercice.

«Pour toutes les communes dont le potentiel fiscal par habitant défini à l'article L. 2334-4 du code général des collectivités territoriales est supérieur à 5 000 F l'année de la promulgation de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, ce prélèvement est fixé à 20% du potentiel fiscal par habitant multipliés par la différence entre 20% des résidences principales au sens du I de l'article 1411 du code général des impôts et le nombre de logements sociaux existant dans la commune l'année précédente, comme il est dit à l'article L. 302-5, sans pouvoir excéder 5% du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune constatées dans le compte administratif afférent au pénultième exercice.

«Le seuil de 5 000 F est actualisé chaque année suivante en fonction du taux moyen de progression du potentiel fiscal par habitant de l'ensemble des communes de plus de 1 500 habitants.

«Le prélèvement n'est pas effectué s'il est inférieur à la somme de 25 000 F.

«Le prélèvement est diminué du montant des dépenses exposées par la commune, pendant le pénultième exercice, au titre des subventions foncières mentionnées à l'article L. 2254-1 du code général des collectivités territoriales, des travaux de viabilisation des terrains ou des biens immobiliers mis ensuite à disposition pour la réalisation de logements sociaux et des moins-values correspondant à la différence entre le prix de cession de terrains ou de biens immobiliers donnant lieu à la réalisation effective de logements sociaux et leur valeur vénale estimée par le service des domaines.

«Si le montant de ces dépenses et moins-values de cession est supérieur au prélèvement d'une année, le surplus peut être déduit du prélèvement de l'année suivante. Un décret en Conseil d'Etat précise la nature des dépenses déductibles et les modalités de déclarations de ces dépenses par les communes.

«Le produit de la taxe foncière sur les propriétés bâties, de la taxe foncière sur les propriétés non bâties, de la taxe d'habitation et de la taxe professionnelle inscrit à la section de fonctionnement du budget des communes soumises au prélèvement institué au présent article est diminué du montant de ce prélèvement. Celui-ci est imputé sur les attributions mentionnées au premier alinéa de l'article L. 2332-2 du code général des collectivités territoriales.

«Lorsque la commune appartient à une communauté urbaine, à une communauté d'agglomération, une communauté d'agglomération nouvelle, une communauté de communes ou à un syndicat d'agglomération nouvelle compétents pour effectuer des réserves foncières en vue de la réalisation de logements sociaux et lorsque cet établissement public est doté d'un programme local de l'habitat, la somme correspondante est versée à l'établissement public de coopération intercommunale; en sont déduites les dépenses définies au sixième alinéa et effectivement exposées par la commune pour la réalisation de logements sociaux. Elle est utilisée pour financer des acquisitions foncières et immobilières en vue de la réalisation de logements locatifs sociaux et, notamment dans les quartiers inscrits en contrat de ville ou dans des zones urbaines sensibles, des opérations de renouvellement et de requalification urbains.

«A défaut, et hors Ile-de-France, elle est versée à l'établissement public foncier créé en application de l'article L. 324-1 du code de l'urbanisme, si la commune appartient à un tel établissement.

«A défaut, elle est versée à un fonds d'aménagement urbain destiné aux communes et aux établissements publics de coopération intercommunale pour des actions foncières et immobilières en faveur du logement social.

«**Art. L. 302-8.** - Le conseil municipal définit un objectif de réalisation de logements locatifs sociaux qui ne peut être inférieur au nombre de logements locatifs sociaux nécessaires

pour atteindre 20% du total des résidences principales.

«Toutefois, lorsqu'une commune appartient à une communauté urbaine, une communauté d'agglomération, une communauté d'agglomération nouvelle, une communauté de communes ou à un syndicat d'agglomération nouvelle compétents en matière de programme local de l'habitat, celui-ci fixe, de façon à favoriser la mixité sociale en assurant entre les communes une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, l'objectif de réalisation de logements locatifs sociaux sur le territoire de la commune de manière à accroître la part de ces logements par rapport au nombre de résidences principales. L'objectif de réalisation de logements locatifs sociaux pour l'ensemble des communes de la communauté ne peut être inférieur au nombre total de logements locatifs sociaux dont la réalisation serait nécessaire, dans les communes soumises au prélèvement prévu par le premier alinéa de l'article L. 302-7, pour atteindre 20% du total des résidences principales de ces communes, chacune de ces dernières devant se rapprocher de l'objectif de 20%. Les communes non soumises à ce prélèvement ne peuvent se voir imposer la construction de logements sociaux supplémentaires sans leur accord.

«A Paris, Lyon et Marseille, le programme local de l'habitat fixe, de façon à favoriser la mixité sociale en assurant entre les arrondissements une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, l'objectif de réalisation de logements sociaux sur le territoire de l'arrondissement de manière à accroître la part des logements par rapport au nombre de résidences principales.

«Les programmes locaux de l'habitat précisent l'échéancier et les conditions de réalisation, ainsi que la répartition équilibrée de la taille, des logements sociaux soit par des constructions neuves, soit par l'acquisition de bâtiments existants, par période triennale. Ils définissent également un plan de revalorisation de l'habitat locatif social existant, de façon à préserver partout la mixité sociale sans créer de nouvelles ségrégations. A défaut de programme local de l'habitat approuvé avant le 31 décembre 2001, la commune prend, sur son territoire, les dispositions nécessaires pour permettre la réalisation du nombre de logements locatifs sociaux prévus au premier alinéa ci-dessus.

«L'accroissement net du nombre de logements locatifs sociaux prévu pour chaque période triennale ne peut être inférieur à 15% de la différence entre le nombre de logements sociaux correspondant à l'objectif fixé au premier ou, le cas échéant, au deuxième alinéa et le nombre de logements sociaux sur le territoire de la commune. Ces chiffres sont réévalués à l'issue de chaque période triennale.

«**Art. L. 302-9.** - La collectivité ou l'établissement public de coopération intercommunale ayant approuvé le programme local de l'habitat établit,

au terme de chaque période triennale, un bilan portant en particulier sur le respect des engagements en matière de mixité sociale. Celui-ci est communiqué au conseil départemental de l'habitat. [Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par décision du Conseil constitutionnel n° 2000-436 DC du 7 décembre 2000.]

«**Art. L. 302-9-1.** - [Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par décision du Conseil constitutionnel n° 2000-436 DC du 7 décembre 2000.]

«**Art. L. 302-9-2.** - Un décret en Conseil d'Etat détermine, en tant que de besoin, les conditions d'application du présent chapitre, notamment celles nécessitées par la situation particulière des départements d'outre-mer.»

ARTICLE 56
Convention d'aide financière en matière de logement

La première phrase de l'article L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation est complétée par les mots: «, notamment pour permettre, dans les communes visées à l'article L. 302-5, l'accroissement net minimum du nombre de logements locatifs sociaux prévu au dernier alinéa de l'article L. 302-8».

ARTICLE 57
Impositions perçues par les groupes substitués aux communes pour l'application des dispositions relatives à la taxe professionnelle

Après la première phrase du 2° du V de l'article 1609 nonies C du code général des impôts, sont insérées deux phrases ainsi rédigées:

«L'attribution de compensation est majorée d'une fraction de la contribution d'une commune définie à l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation. Cette fraction est égale à la part du potentiel fiscal de la taxe professionnelle dans le potentiel fiscal de la commune.»

ARTICLE 58
Elaboration du programme local de l'habitat pour Paris, Lyon et Marseille

Après le premier alinéa de l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un alinéa ainsi rédigé:

«Pour les communes de Paris, Marseille et Lyon, les maires d'arrondissement ou leurs représentants participent à l'élaboration du programme local de l'habitat.»

ARTICLE 59
Conditions d'attribution des logements sociaux

Après le deuxième alinéa de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un alinéa ainsi rédigé:

«Il fixe les conditions dans lesquelles ces conventions de réservation sont conclues, en contrepartie d'un apport de terrain, d'un finance-

ment ou d'une garantie financière, accordés par une commune ou un établissement public de coopération intercommunale.»

ARTICLE 60
Composition des conférences intercommunales du logement

Dans le cinquième alinéa de l'article L. 441-1-4 du code de la construction et de l'habitation, après les mots: «dans le ou les départements concernés», sont insérés les mots: «les représentants des établissements publics de coopération intercommunale concernés et compétents en matière de programme local de l'habitat.»

ARTICLE 61
Domaine d'application de l'APL

Dans le 2° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation, les mots: «appartenant à des sociétés d'économie mixte» sont remplacés par les mots: «appartenant aux bailleurs du secteur locatif définis au quatrième alinéa de l'article 41 ter de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété des logements sociaux et le développement de l'offre foncière.»

ARTICLE 62
Modalités d'intervention des SEM en matière de logement

Après l'article L. 1523-4 du code général des collectivités territoriales, sont insérés deux articles L. 1523-5 et L. 1523-6 ainsi rédigés:

«**Art. L. 1523-5.** - Les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent accorder aux sociétés d'économie mixte exerçant une activité de construction ou de gestion de logements des subventions ou des avances destinées à des programmes de logements, et à leurs annexes, dont les financements sont assortis de maxima de loyers ou de ressources des occupants, déterminés par l'autorité administrative.

«Les programmes immobiliers des sociétés d'économie mixte au sens du présent article comprennent la réalisation de logements sociaux par la voie de la construction d'immeubles neufs, de la réhabilitation ou des grosses réparations effectuées sur des immeubles leur appartenant ou acquis.

«Les assemblées délibérantes des départements et des communes votent ces subventions au vu d'une étude financière détaillant le coût total de l'investissement immobilier, ainsi que l'équilibre prévisionnel d'exploitation, accompagnée d'un rapport sur la situation financière de la société.

«La subvention accordée est au plus égale à la différence entre le coût de l'opération et le total des autres financements qui lui sont affectés. Lorsque cette condition n'est pas remplie, son montant est, le cas échéant, réduit au plus tard un an après la mise en service de l'opération.

«Une convention fixe les obligations contractées par les sociétés en

contrepartie des financements accordés pour les logements.

«Dans le cadre du présent article, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, dans les mêmes conditions, céder des terrains ou des constructions, la valeur attribuée aux constructions cédées ne pouvant être inférieure à la valeur fixée par le service des domaines, quel que soit le prix de cession effectivement retenu. Le tableau récapitulatif visé aux articles L. 2241-2, L. 3213-2, L. 4221-4 et L. 5211-38 mentionne alors la valeur de cession des terrains et, à titre indicatif, la valeur estimée par le service des domaines.

«Sous réserve des décisions de justice devenues définitives, les conventions passées antérieurement à la promulgation de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains et qui seraient conformes à ses nouvelles dispositions, en tant que la validité de ces conventions au regard des dispositions du titre I^{er} du livre V de la première partie du présent code est contestée, sont validées.

«Les concours financiers visés au présent article ne sont pas régis par les dispositions du titre I^{er} du livre V de la première partie du présent code.

Art. L. 1523-6. - Lorsqu'une société d'économie mixte locale ayant pour objet une activité de construction ou de gestion de logements sociaux est confrontée à des difficultés dues à un déséquilibre grave et durable des programmes immobiliers visés à l'article L. 1523-5, les départements et les communes peuvent, seuls ou conjointement, lui accorder des subventions exceptionnelles pour la mise en œuvre de mesures de redressement dans le cadre d'une convention passée avec celle-ci qui fixe la nature, le montant et la durée des subventions ainsi attribuées.

«Les assemblées délibérantes des collectivités territoriales votent ces aides au vu d'un rapport spécial établi par la société sur son activité de logement social auquel est annexé un rapport du commissaire aux comptes certifiant que l'ensemble des éléments présentés est conforme à la situation financière actuelle et que les données prévisionnelles sont cohérentes avec l'ensemble des informations disponibles.

«Les assemblées délibérantes sont régulièrement informées, au minimum une fois par an, de la mise en œuvre effective des mesures de redressement prévues.»

ARTICLE 63

Le quatrième alinéa (3°) de l'article L. 1525-3 du code général des collectivités territoriales est complété par les mots: «, à l'exception des articles L. 1523-5 et L. 1523-6».

ARTICLE 64

Compétences des communes et des établissements publics de coopération intercommunale en matière de logements sociaux

I - Le code général des collectivités territoriales est ainsi modifié:

1° Dans le titre V du livre II de la deuxième partie, il est inséré un chapitre IV ainsi rédigé:

«CHAPITRE IV

«INTERVENTIONS EN FAVEUR DU LOGEMENT SOCIAL

Art. L. 2254-1. - Les communes et les établissements publics de coopération intercommunale doivent, par leur intervention en matière foncière, par les actions ou opérations d'aménagement qu'ils conduisent ou autorisent en application de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme ou par des subventions foncières, permettre la réalisation de logements locatifs sociaux nécessaires à la mixité sociale des villes et des quartiers.»;

2° Le 3° du I de l'article L. 5216-5 est ainsi rédigé:

«3° En matière d'équilibre social de l'habitat: programme local de l'habitat; politique du logement d'intérêt communautaire; actions et aides financières en faveur du logement social d'intérêt communautaire; réserves foncières pour la mise en œuvre de la politique communautaire d'équilibre social de l'habitat; action, par des opérations d'intérêt communautaire, en faveur du logement des personnes défavorisées; amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt communautaire;

3° Dans l'article L. 5216-5, il est inséré un II bis ainsi rédigé:

«II bis. - La communauté d'agglomération est titulaire du droit de préemption urbain dans les périmètres fixés, après délibération concordante de la ou des communes concernées, par le conseil de communauté pour la mise en œuvre de la politique communautaire d'équilibre social de l'habitat.»;

4° L'article L. 5214-16 est complété par un VI ainsi rédigé:

«VI. - La communauté de communes, lorsqu'elle est dotée d'une compétence dans ce domaine, peut exercer le droit de préemption urbain dans les périmètres fixés, après délibération concordante de la ou des communes concernées, par le conseil de communauté pour la mise en œuvre de la politique communautaire d'équilibre social de l'habitat.»;

5° A l'article L. 5215-20, les mots: «politique du logement social» sont remplacés par les mots: «aides financières au logement social d'intérêt communautaire; actions en faveur du logement social d'intérêt communautaire».

II. - Les dispositions de l'article L. 5216-5 du code général des collectivités territoriales issues de la présente loi sont applicables aux communautés d'agglomération existant à la date de publication de cette même loi. Ces dispositions sont également applicables aux communautés d'agglomération dont la constitution, par création ou par transformation d'un établissement public de coopération intercommunale existant, a été engagée mais n'a pas encore été prononcée par arrêté préfectoral à la même date.

Les dispositions de l'article L. 5215-20 du code général des collectivités

territoriales issues de la présente loi sont applicables aux communautés urbaines existant au 12 juillet 1999, dont les compétences ont été étendues en application du III de l'article L. 5215-20-1 du code précité avant la publication de la présente loi. Ces dispositions sont également applicables aux communautés urbaines existant au 12 juillet 1999 dont l'extension des compétences a été engagée, en application du III du même article, mais n'a pas encore été prononcée par arrêté préfectoral à la date de publication de cette même loi et aux communautés urbaines dont la constitution, par création ou par transformation d'un établissement public de coopération intercommunale existant, a été engagée mais n'a pas encore été prononcée par arrêté préfectoral à la date de publication de cette même loi.

Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale en cours de transformation en communauté d'agglomération ou en communauté urbaine ne détient pas statutairement, à la date de publication de la présente loi, les compétences visées aux 2° et 3° ou au 5° du I du présent article, selon le cas, la procédure de transformation est suspendue jusqu'au transfert de ces compétences dans les conditions fixées à l'article L. 5211-17 du code général des collectivités territoriales. Dans ce cas, l'extension de compétences et la transformation peuvent être prononcées par le même arrêté préfectoral. Ces dispositions du présent alinéa ne s'appliquent pas aux districts de plus de 500 000 habitants qui ont engagé une procédure de transformation en application du premier alinéa de l'article 53 de la loi n° 99-586 du 12 juillet 1999 relative au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale.

ARTICLE 65

Prêts aux organismes d'HLM

La première phrase de l'article L. 431-4 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigée:

«Les régions, les départements, les communes et les établissements publics de coopération intercommunale peuvent.».

ARTICLE 66

Dans le deuxième alinéa (1°) de l'article L. 431-4 du code de la construction et de l'habitation, après les mots: «organismes d'habitations à loyer modéré», sont insérés les mots: «visés à l'article L. 411-2».

ARTICLE 67

Mise à disposition de locaux par un organisme d'HLM

Le cinquième alinéa de l'article L. 443-11 du code de la construction et de l'habitation est complété par une phrase ainsi rédigée:

«Afin de contribuer aux politiques de développement social des quartiers, et notamment de ceux connais-

sant des difficultés particulières, un organisme d'habitations à loyer modéré peut mettre à disposition d'une association des locaux moyennant, éventuellement, le paiement des charges locatives correspondant aux-dits locaux.»

ARTICLE 68

Allègement de fiscalité en zone urbaine sensible

Après le troisième alinéa du 2° de l'article 3 de la loi n° 72-657 du 13 juillet 1972 instituant des mesures en faveur de certaines catégories de commerçants et artisans âgés, il est inséré un alinéa ainsi rédigé:

«Les établissements situés à l'intérieur des zones urbaines sensibles bénéficient d'une franchise de 10 000 F sur le montant de la taxe dont ils sont redevables.»

ARTICLE 69

Participation des organismes d'HLM à des actions de quartier

Après l'article L. 424-1, le chapitre IV du titre II du livre IV du code de la construction et de l'habitation est complété par un article L. 424-2 ainsi rédigé:

Art. L. 424-2. - Les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent participer à des actions de développement à caractère social d'intérêt direct pour les habitants des quartiers d'habitat social, dans le cadre des contrats de ville conclus en application de l'article 27 de la loi n° 99-533 du 25 juin 1999 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire.»

ARTICLE 70

Modifications diverses du Code de l'urbanisme (agrément autorisant l'implantation d'activités)

Le code de l'urbanisme est ainsi modifié:

1° [Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par décision du Conseil constitutionnel n° 2000-436 DC du 7 décembre 2000];

2° [Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par décision du Conseil constitutionnel n° 2000-436 DC du 7 décembre 2000].

3° Au deuxième alinéa du I de l'article L. 510-1, après les mots: «politique de la ville», sont insérés les mots: «relatives notamment au développement du logement social et de la mixité sociale.»

ARTICLE 71

Représentants des associations de locataires au sein de la conférence régionale du logement

Dans la dernière phrase du premier alinéa de l'article L. 441-1-6 du code de la construction et de l'habitation, après les mots: «des représentants de la région», sont insérés les mots: «, des représentants des associations de locataires affiliés à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation».

SECTION 2

DISPOSITIONS RELATIVES À LA PROTECTION DE L'ACQUÉREUR D'IMMEUBLE ET AU RÉGIME DES COPROPRIÉTÉS

ARTICLE 72

Délai de rétractation et interdiction d'un dépôt d'argent par les acquéreurs d'un bien immobilier d'habitation

I. - Le titre VII du livre II du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

«TITRE VII

«PROTECTION DE L'ACQUÉREUR IMMOBILIER

«CHAPITRE UNIQUE

«**Art. L. 271-1.** - Pour tout acte sous seing privé ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de sept jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte.

«Cet acte est notifié à l'acquéreur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise. La faculté de rétractation est exercée dans ces mêmes formes.

«Lorsque l'un des actes mentionnés au premier alinéa est dressé en la forme authentique, l'acquéreur non professionnel dispose d'un délai de réflexion de sept jours à compter de la notification ou de la remise d'un projet d'acte selon les mêmes modalités que celles prévues pour le délai de rétractation mentionné au premier alinéa. En aucun cas, l'acte authentique ne peut être signé pendant ce délai de sept jours.

«Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent qu'à ce contrat ou à cette promesse.

«**Art. L. 271-2.** - Lors de la conclusion d'un acte mentionné à l'article L. 271-1, nul ne peut recevoir de l'acquéreur non professionnel, directement ou indirectement, aucun versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit avant l'expiration du délai de rétractation, sauf dispositions législatives expresses contraires prévues notamment pour les contrats ayant pour objet l'acquisition ou la construction d'un immeuble neuf d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation et les contrats préliminaires de vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière. Si les parties conviennent d'un versement à une date postérieure à l'expiration de ce délai et dont elles fixent le montant, l'acte est conclu sous la condi-

tion suspensive de la remise desdites sommes à la date convenue.

«Toutefois, lorsque l'un des actes mentionnés à l'alinéa précédent est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, un versement peut être reçu de l'acquéreur s'il est effectué entre les mains d'un professionnel disposant d'une garantie financière affectée au remboursement des fonds déposés. Si l'acquéreur exerce sa faculté de rétractation, le professionnel dépositaire des fonds les lui restitue dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation.

«Lorsque l'acte est dressé en la forme authentique, aucune somme ne peut être versée pendant le délai de réflexion de sept jours.

«Est puni de 200 000 F d'amende le fait d'exiger ou de recevoir un versement ou un engagement de versement en méconnaissance des alinéas ci-dessus.»

II. - L'article 20 de la loi n° 89-1010 du 31 décembre 1989 relative à la prévention et au règlement des difficultés liées au surendettement des particuliers et des familles est abrogé.

III. - Dans le code civil, il est inséré un article 1589-1 ainsi rédigé :

«**Art. 1589-1.** - Est frappé de nullité tout engagement unilatéral souscrit en vue de l'acquisition d'un bien ou d'un droit immobilier pour lequel il est exigé ou reçu de celui qui s'engage un versement, quelle qu'en soit la cause et la forme.»

IV. - Les dispositions du présent article entrent en vigueur le 1^{er} juin 2001.

ARTICLE 73

Promesses unilatérales de vente en matière de lotissements

Après l'article L. 316-3 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 316-3-1 ainsi rédigé :

«**Art. L. 316-3-1.** - A compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, le lotisseur peut consentir une promesse unilatérale de vente indiquant la consistance du lot réservé, sa délimitation, son prix et son délai de livraison. Elle ne devient définitive qu'au terme d'un délai de sept jours pendant lequel l'acquéreur a la faculté de se rétracter.

«Si l'acquéreur exerce sa faculté de rétractation, dans les conditions de l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation, le dépositaire des fonds versés les lui restitue dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation.

«Le promettant peut, en contrepartie de l'immobilisation du lot, obtenir du bénéficiaire de la promesse, qui conserve la liberté de ne pas acquérir, le versement d'une indemnité d'immobilisation dont le montant ne peut pas excéder un pourcentage du prix de vente fixé par décret en Conseil d'Etat. Les fonds déposés sont consignés en compte bloqué. Ils sont indisponibles, incessibles et insaisissables

jusqu'à la conclusion du contrat de vente.

«Ils sont restitués, dans un délai de trois mois, au déposant dans tous les cas, sauf si le contrat de vente n'est pas conclu de son fait alors que toutes les conditions de la promesse sont réalisées.

«Les conditions de cette promesse de vente sont fixées par décret en Conseil d'Etat.»

ARTICLE 74

Interdiction d'opérer certaines divisions pour créer des logements

I. - Au sein de la section 2 du chapitre I^{er} du titre I^{er} du livre I^{er} du code de la construction et de l'habitation, il est créé une sous-section 1 intitulée : «Règles générales de construction», qui comprend les articles L. 111-4 à L. 111-6 et une sous-section 2 ainsi rédigée :

«Sous-section 2

«Règles générales de division

«**Art. L. 111-6-1.** - Sont interdites :

«- toute division par appartements d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter, ou d'un arrêté de péril, ou sont déclarés insalubres, ou comportent pour le quart au moins de leur superficie totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV visée par la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 précitée ;

«- toute division d'immeuble en vue de créer des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 m² et à 33 m³ ou qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique, ou qui n'ont pas fait l'objet de diagnostics amiante en application de l'article L. 1311-1 du code de la santé publique et risque de saturnisme lorsque l'immeuble est soumis aux dispositions de l'article L. 1334-5 du même code ;

«- toute division par appartements d'immeuble de grande hauteur à usage d'habitation ou à usage professionnel ou commercial et d'habitation dont le contrôle exercé par la commission de sécurité a donné lieu à un avis défavorable de l'autorité compétente ou à des prescriptions qui n'ont pas été exécutées.

«Sont punies d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 500 000 F les personnes qui mettent en vente, en location ou à la disposition d'autrui des locaux destinés à l'habitation et provenant d'une division réalisée en méconnaissance des interdictions définies au présent article.

«Les personnes morales peuvent être déclarées responsables pénalement des infractions définies ci-dessus dans les conditions prévues à l'article 121-2 du code pénal. Elles encourrent la même peine d'amende définie ci-dessus et les peines mentionnées aux 2°, 4° et 9° de l'article 131-39 du même code.

«**Art. L. 111-6-2.** - Toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de quinze ans est précé-

dée d'un diagnostic technique portant constat de l'état apparent de la solidité du clos et du couvert et de celui de l'état des conduites et canalisations collectives ainsi que des équipements communs et de sécurité.»

II. - L'article 1^{er} de la loi n° 53-286 du 4 avril 1953 modifiant la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel est abrogé.

ARTICLE 75

Budget prévisionnel, plan comptable et compte séparé du syndicat de copropriétaires

I. - Après l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, il est inséré trois articles 14-1 à 14-3 ainsi rédigés :

«**Art. 14-1.** - Pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires vote, chaque année, un budget prévisionnel. L'assemblée générale des copropriétaires appelée à voter le budget prévisionnel est réunie dans un délai de six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent.

«Les copropriétaires versent au syndicat des provisions égales au quart du budget voté. Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes.

«La provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

«**Art. 14-2.** - Ne sont pas comprises dans le budget prévisionnel les dépenses pour travaux dont la liste sera fixée par décret en Conseil d'Etat.

«Les sommes afférentes à ces dépenses sont exigibles selon les modalités votées par l'assemblée générale.

«**Art. 14-3.** - Les comptes du syndicat comprenant le budget prévisionnel, les charges et produits de l'exercice, la situation de trésorerie, ainsi que les annexes au budget prévisionnel sont établis conformément à des règles comptables spécifiques fixées par décret. Les comptes sont présentés avec comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé.

«Les charges et les produits du syndicat, prévus au plan comptable, sont enregistrés dès leur engagement juridique par le syndic indépendamment de leur règlement ou dès réception par lui des produits. L'engagement est soldé par le règlement.

«Les dispositions des articles 1^{er} à 5 de la loi n° 98-261 du 6 avril 1998 portant réforme de la réglementation comptable et adaptation du régime de la publicité foncière ne sont pas applicables aux syndicats de copropriétaires.»

II. - Le quatrième alinéa de l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est ainsi rédigé :

«- d'établir le budget prévisionnel, les

comptes du syndicat et leurs annexes, de les soumettre au vote de l'assemblée générale et de tenir pour chaque syndicat une comptabilité séparée qui fait apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat.»

III. - Les dispositions des articles 14-1 et 14-2 insérés dans la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée entrent en vigueur le 1^{er} janvier 2002.

Les dispositions de l'article 14-3 inséré dans la même loi et les dispositions du II entrent en vigueur le 1^{er} janvier 2004.

IV. - Le dernier alinéa de l'article 17 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est remplacé par un article 17-1 ainsi rédigé :

«*Art. 17-1.* - Dans le cas où l'administration de la copropriété est confiée à un syndicat coopératif, la constitution d'un conseil syndical est obligatoire et le syndic est élu par les membres de ce conseil et choisi parmi ceux-ci. Il exerce de plein droit les fonctions de président du conseil syndical. En outre, le conseil syndical peut élire, dans les mêmes conditions, un vice-président qui supplée le syndic en cas d'empêchement de celui-ci.

«Le président et le vice-président sont l'un et l'autre révocables dans les mêmes conditions. L'assemblée générale désigne une ou plusieurs personnes physiques ou morales qui peuvent être des copropriétaires ou des personnes extérieures qualifiées pour assurer le contrôle des comptes du syndicat.

«L'adoption ou l'abandon de la forme coopérative du syndicat est décidée à la majorité de l'article 25 et le cas échéant de l'article 25-1.»

ARTICLE 76

Mode de calcul des quotes-parts de parties communes et de la répartition des charges de copropriété

L'article 10 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est complété par un alinéa ainsi rédigé :

«Tout règlement de copropriété publié à compter du 31 décembre 2002 indique les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges.»

ARTICLE 77

Obligation d'ouvrir un compte bancaire ou postal au nom du syndicat de copropriété

I. - Le sixième alinéa de l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est ainsi rédigé :

« d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat. L'assemblée générale peut en décider autrement à la majorité de l'article 25 et, le cas échéant, de l'article 25-1 lorsque l'immeuble est administré par un syndic soumis aux

dispositions 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 ou par un syndic dont l'activité est soumise à une réglementation professionnelle organisant le maniement des fonds du syndicat. La méconnaissance par le syndic de cette obligation emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation. Toutefois, les actes qu'il aurait passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables.»

II. - Pour les mandats de syndic en cours à la date de promulgation de la présente loi, l'obligation d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé définie au I s'applique à compter du 31 décembre 2002, à peine de nullité de plein droit dudit mandat.

ARTICLE 78

Obligation de tenue d'un carnet d'entretien d'immeuble

Après le troisième alinéa de l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« d'établir et de tenir à jour un carnet d'entretien de l'immeuble conformément à un contenu défini par décret;»

ARTICLE 79

Consultation du carnet d'entretien par l'acquéreur d'un lot

I. - Après l'article 45 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, il est inséré un article 45-1 ainsi rédigé :

«*Art. 45-1.* - Tout candidat à l'acquisition d'un lot de copropriété, tout bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente ou d'achat ou d'un contrat réalisant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot peut, à sa demande, prendre connaissance du carnet d'entretien de l'immeuble établi et tenu à jour par le syndic, ainsi que du diagnostic technique établi dans les conditions de l'article L. 111-6-2 du code de la construction et de l'habitation.»

II. - L'entrée en vigueur des dispositions du I est fixée au 1^{er} juin 2001.

ARTICLE 80

Communication à l'acquéreur d'un lot du diagnostic technique établi préalablement à la mise en copropriété

Après l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, il est inséré un article 46-1 ainsi rédigé :

«*Art. 46-1.* - Le diagnostic technique préalable à la mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de quinze ans prévu à l'article L. 111-6-2 du code de la construction et de l'habitation est porté à la connaissance de tout acquéreur par le notaire lors de la première vente des lots issus de la division et lors de toute nouvelle mutation réalisée dans un délai de trois ans à compter de la date du diagnostic.»

ARTICLE 81

Fonctionnement des copropriétés (clause d'aggravation des charges, procédure accélérée de recouvrement des impayés, délai de transmission de l'avis de mutation par le notaire au syndic, travaux prescrits par un arrêté d'insalubrité ou de péril, majorité pour l'installation de compteurs d'eau froide, assouplissement des conditions de scission des copropriétés, procédure de mise sous administration provisoire des copropriétés en difficulté, régime applicable aux unions de syndicats)

La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est ainsi modifiée :

1° Après l'article 10, il est inséré un article 10-1 ainsi rédigé :

«*Art. 10-1.* - Par dérogation aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 10, les frais nécessaires exposés par le syndicat, à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire, sont imputables à ce seul copropriétaire.

«Le copropriétaire qui, à l'issue d'une instance judiciaire l'opposant au syndicat, voit sa prétention déclarée fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune des frais de procédure, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

«Le juge peut toutefois en décider autrement en considération de l'équité ou de la situation économique des parties au litige.»

2° Après l'article 19-1, il est inséré un article 19-2 ainsi rédigé :

«*Art. 19-2.* - A défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision prévue à l'article 14-1, les autres provisions prévues à ce même article et non encore échues deviennent immédiatement exigibles après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse pendant plus de trente jours à compter du lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile de son destinataire.

«Après avoir constaté le vote du budget prévisionnel par l'assemblée générale des copropriétaires ainsi que la déchéance du terme, le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé peut condamner le copropriétaire défaillant au versement des provisions prévues à l'article 14-1 et devenues exigibles. L'ordonnance est assortie de l'exécution provisoire de plein droit.

«Lorsque la mesure d'exécution porte sur une créance à exécution successive du débiteur du copropriétaire défaillant, notamment une créance de loyer ou d'indemnité d'occupation, cette mesure se poursuit jusqu'à l'extinction de la créance du syndicat résultant de l'ordonnance.»

3° La première phrase de l'article 20 est ainsi rédigée :

«Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis

de la mutation doit être donné par le notaire au syndic de l'immeuble par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de quinze jours à compter de la date du transfert de propriété.»

4° Le deuxième alinéa de l'article 21 est complété par une phrase ainsi rédigée :

«A la même majorité, elle arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire.»

5° Le dernier alinéa de l'article 25 est remplacé par un article 25-1 ainsi rédigé :

«*Art. 25-1.* - Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins les tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

«Lorsque le projet n'a pas recueilli au moins les tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.»

6° Avant le dernier alinéa de l'article 25, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

«*m*) L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires.»

7° Le premier alinéa de l'article 24 est ainsi rédigé :

«Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés, s'il n'en est autrement ordonné par la loi.»

8° Dans le quatrième alinéa (c) de l'article 26, les références: «*i* et *j*» sont remplacées par les références: «*i*, *j* et *m*»;

9° Après l'article 26-2, il est inséré un article 26-3 ainsi rédigé :

«*Art. 26-3.* - Par dérogation aux dispositions de l'avant-dernier alinéa de l'article 26, l'assemblée générale décide, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article, les aliénations de parties communes et les travaux à effectuer sur celles-ci, pour l'application de l'article 25 de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en oeuvre du pacte de silence pour la ville.»

10° L'article 28 est ainsi rédigé :

«*Art. 28. - I.* - Lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments et que la division de la propriété du sol est possible :

«*a*) Le propriétaire d'un ou de plusieurs lots correspondant à un ou plusieurs bâtiments peut demander que ce ou ces bâtiments soient retirés du syndicat initial pour constituer une propriété séparée. L'assemblée générale statue sur la demande formulée par ce propriétaire à la majorité des voix de tous les copropriétaires;

«*b*) Les propriétaires dont les lots correspondent à un ou plusieurs bâtiments peuvent, réunis en assemblée spéciale et statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires composant cette assemblée, demander que ce ou ces bâtiments soient retirés

du syndicat initial pour constituer un ou plusieurs syndicats séparés. L'assemblée générale du syndicat initial statue à la majorité des voix de tous les copropriétaires sur la demande formulée par l'assemblée spéciale.

«II. - Dans les deux cas, l'assemblée générale du syndicat initial statue à la même majorité sur les conditions matérielles, juridiques et financières nécessitées par la division.

«L'assemblée générale du ou des nouveaux syndicats, sauf en ce qui concerne la destination de l'immeuble, procède, à la majorité de l'article 24, aux adaptations du règlement initial de copropriété et de l'état de répartition des charges rendues nécessaires par la division.

«Si l'assemblée générale du syndicat initial décide de constituer une union de syndicats pour la création, la gestion et l'entretien des éléments d'équipements communs qui ne peuvent être divisés, cette décision est prise à la majorité de l'article 24.

«Le règlement de copropriété du syndicat initial reste applicable jusqu'à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété du syndicat ou de chacun des syndicats selon le cas.

«La division ne prend effet que lorsque sont prises les décisions mentionnées aux alinéas précédents. Elle emporte la dissolution du syndicat initial.»

11° Le deuxième alinéa de l'article 29-1 est ainsi rédigé :

«Le président du tribunal de grande instance charge l'administrateur provisoire de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété. A cette fin, il lui confie tous les pouvoirs du syndic dont le mandat cesse de plein droit sans indemnité et tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires, à l'exception de ceux prévus aux a et b de l'article 26, et du conseil syndical. Le conseil syndical et l'assemblée générale, convoqués et présidés par l'administrateur provisoire, continuent à exercer ceux des autres pouvoirs qui ne seraient pas compris dans la mission de l'administrateur provisoire.»

12° La dernière phrase du dernier alinéa de l'article 29-1 est complétée par les mots : «à la demande de l'administrateur provisoire, d'un ou plusieurs copropriétaires, du procureur de la République ou d'office» ;

13° L'article 29-4 est ainsi rédigé :

«Art. 29-4. - Sur le rapport de l'administrateur provisoire précisant les conditions matérielles, juridiques et financières mentionnées à l'article 28 et consignait l'avis des copropriétaires, le président du tribunal de grande instance, statuant comme en matière de référé, peut prononcer aux conditions qu'il fixe la division si d'autres mesures ne permettent pas le rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété.

«Le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé désigne, pour chaque syndicat des copropriétaires né de la division, la personne chargée de convoquer l'assemblée générale en vue de la désignation d'un syndic.»

14° Après l'article 29-4, il est inséré un article 29-5 ainsi rédigé :

«Art. 29-5. - L'ordonnance de nomination de l'administrateur provisoire ainsi que le rapport établi par celui-ci sont portés à la connaissance des copropriétaires et du procureur de la République.

«Le procureur de la République informe de cette nomination le préfet et le maire de la commune du lieu de situation des immeubles concernés. A leur demande, il leur transmet les conclusions du rapport établi par l'administrateur provisoire.»

15° L'article 29-4, dans sa rédaction issue de la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat, devient l'article 29-6 ;

16° L'article 29 est ainsi rédigé :

«Art. 29. - Un syndicat de copropriétaires peut être membre d'une union de syndicats, groupement doté de la personnalité civile, dont l'objet est d'assurer la création, la gestion et l'entretien d'éléments d'équipement communs ainsi que la gestion de services d'intérêt commun.

«Cette union peut recevoir l'adhésion d'un ou de plusieurs syndicats de copropriétaires, de sociétés immobilières, de sociétés d'attribution régies par les articles L. 212-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation et de tous autres propriétaires dont les immeubles sont contigus ou voisins de ceux de ses membres.

«Les statuts de l'union déterminent les conditions de son fonctionnement sous réserve des dispositions de la présente loi. Ils ne peuvent interdire à l'un de ses membres de se retirer de l'union.

«L'adhésion à une union constituée ou à constituer est décidée par l'assemblée générale de chaque syndicat à la majorité prévue à l'article 25. Le retrait de cette union est décidé par l'assemblée générale de chaque syndicat à la majorité prévue à l'article 26.

«L'assemblée générale de l'union est constituée par les syndics des syndicats, par le représentant légal de chaque société et par les propriétaires qui ont adhéré à l'union. Les syndics participent à cette assemblée générale en qualité de mandataire du ou des syndicats qu'ils représentent.

«L'exécution des décisions de l'union est confiée à un président de l'union désigné par l'assemblée générale de l'union.

«Il est institué un conseil de l'union chargé d'assister le président et de contrôler sa gestion. Ce conseil est composé d'un représentant désigné par chaque membre de l'union.»

17° Après l'article 48, il est inséré un article 49 ainsi rédigé :

«Art. 49. - Dans les cinq ans suivant la promulgation de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, l'assemblée générale décide, à la majorité prévue à l'article 24, les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives depuis son établissement. La publication de ces modifications du règlement de copropriété sera effectuée au droit fixe.»

ARTICLE 82
Interventions des OPAC et des SA d'HLM et plan de sauvegarde de copropriétés

I. - Le douzième alinéa de l'article L. 421-1 du code de la construction et de l'habitation est complété par une phrase ainsi rédigée :

«Dans ces mêmes copropriétés, lorsqu'elles font l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1, ils peuvent, selon des modalités précisées par décret en Conseil d'Etat qui peuvent déroger aux règles applicables aux habitations à loyer modéré, acquérir des lots en vue de leur revente, y effectuer tous travaux et les louer provisoirement.»

II. - Le huitième alinéa de l'article L. 422-2 du code de la construction et de l'habitation et le septième alinéa de l'article L. 422-3 du même code sont complétés par une phrase ainsi rédigée :

«Dans ces mêmes copropriétés lorsqu'elles font l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1, elles peuvent, selon des modalités précisées par décret en Conseil d'Etat qui peuvent déroger aux règles applicables aux habitations à loyer modéré, acquérir des lots en vue de leur revente, y effectuer tous travaux et les louer provisoirement.»

III. - Le premier alinéa de l'article L. 615-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

«Le préfet peut, à son initiative ou sur proposition du maire de la commune concernée, d'associations d'habitants, d'associations de propriétaires ou copropriétaires, d'associations de riverains, confier à une commission qu'il constitue le soin de proposer un plan de sauvegarde visant à restaurer le cadre de vie des occupants et usagers d'un groupe d'immeubles bâtis ou d'un ensemble immobilier déterminé, à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel, commercial et d'habitation, soumis au régime de la copropriété, ou d'un groupe d'immeubles bâtis en société d'attribution ou en société coopérative de construction donnant vocation à l'attribution d'un lot. Cette commission comprend obligatoirement des représentants des propriétaires et des locataires des immeubles concernés.»

IV. - Dans la première phrase du premier alinéa de l'article L. 615-2 du code de la construction et de l'habitation, les mots : «dans un délai de deux ans» sont remplacés par les mots : «dans un délai de cinq ans».

ARTICLE 83
Exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties

I. - L'article 1384 A du code général des impôts est complété par un II ainsi rédigé :

«II. - Pour les logements en accession à la propriété situés dans un groupe d'immeubles ou un ensemble immobilier faisant l'objet des mesures de sauvegarde prévues aux ar-

ticles L. 615-1 à L. 615-5 du code de la construction et de l'habitation, la durée d'exonération mentionnée au I est prolongée de cinq ans.

«Avant le 31 décembre de chaque année, la commission mentionnée à l'article L. 615-1 du code de la construction et de l'habitation adresse à la direction des services fiscaux du lieu de situation de ces logements la liste des logements et de leurs propriétaires répondant aux conditions mentionnées à l'alinéa précédent.»

II. - Les dispositions du I s'appliquent à compter de 2001.

ARTICLE 84
Aides aux personnes occupantes d'un immeuble faisant l'objet d'un plan de sauvegarde

Les quatrième à septième alinéas de l'article 6 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement sont remplacés par deux alinéas ainsi rédigés :

«Le fonds de solidarité est également destiné à accorder des aides à des personnes propriétaires occupantes au sens du second alinéa de l'article L. 615-4-1 du code de la construction et de l'habitation, qui remplissent les conditions de l'article 1^{er} de la présente loi et se trouvent dans l'impossibilité d'assumer leurs obligations relatives au paiement de leurs charges collectives, si le logement dont ils ont la propriété ou la jouissance est situé dans un groupe d'immeubles bâtis ou un ensemble immobilier faisant l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1 du code de la construction et de l'habitation.

«Le fonds de solidarité logement peut, en outre, accorder des aides à ces mêmes propriétaires occupants qui se trouvent dans l'impossibilité d'assumer leurs obligations relatives au remboursement d'emprunts contractés pour l'acquisition de leur logement.»

ARTICLE 85
Exonération fiscale pour les opérations de scission des copropriétés

L'article 749 A du code général des impôts est ainsi rédigé :

«Art. 749 A. - Sont exonérés du droit d'enregistrement ou de la taxe de publicité foncière prévus à l'article 746 les partages d'immeubles bâtis, de groupe d'immeubles bâtis ou d'ensembles immobiliers soumis à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, et la redistribution des parties communes qui leur est consécutive.»

SECTION 3
DISPOSITIONS RELATIVES À LA REVITALISATION ÉCONOMIQUE DES QUARTIERS

ARTICLE 86
Délimitation et exonérations dans les zones franches urbaines

I. - Le premier alinéa du I de l'article 44 octies du code général des im-

pôts est complété par une phrase ainsi rédigée :

«La date de délimitation des zones franches urbaines visée au présent article est réputée correspondre, dans tous les cas, au 1^{er} janvier 1997.»

II. - Le V de l'article 12 de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville est ainsi rédigé :

«V. - L'exonération prévue au I est applicable pendant une période de cinq ans à compter du 1^{er} janvier 1997 pour les salariés visés au IV ou, dans les cas visés aux III et III bis, à compter de la date de l'implantation ou de la création si elle intervient au cours de cette période. Toutefois, en cas d'embauche, au cours de cette période, de salariés qui n'étaient pas déjà employés au 1^{er} janvier 1997 dans les conditions fixées au IV, l'exonération est applicable, pour ces salariés, pendant une période de cinq ans à compter de la date d'effet du contrat de travail.»

III. - Dans le I de l'article 14 de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 précitée, les mots : «de la délimitation de la zone franche urbaine ou à compter du début de la première activité non salariée dans la zone franche urbaine s'il intervient dans les cinq années suivant cette délimitation» sont remplacés par les mots : «du 1^{er} janvier 1997 ou à compter du début de la première année d'activité non salariée dans la zone franche urbaine s'il intervient au cours de cette durée de cinq ans».

ARTICLE 87 **Modalités d'exonération dans les zones franches urbaines**

I. - Dans le dernier alinéa du I quarter de l'article 1466 A du code général des impôts, les mots : «aux I bis ou I ter du présent article» sont remplacés par les mots : «aux I bis, I ter ou I quarter du présent article».

II. - L'article 12 de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville est ainsi modifié :

1° Le III est complété par un alinéa ainsi rédigé :

«Sans préjudice de l'application de l'alinéa précédent et du III bis, lorsque le salarié a été employé dans la même entreprise dans les douze mois précédant son emploi dans une zone franche urbaine, le taux de l'exonération mentionnée au I est fixé à 50% du montant des cotisations, versements et contributions précités. Cette disposition est applicable à compter du 1^{er} janvier 2001.»

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

«III bis. - Lorsqu'une entreprise ayant bénéficié de l'exonération prévue au I s'implante dans une autre zone franche urbaine, le droit à l'exonération cesse d'être applicable aux gains et rémunérations versés aux salariés dont l'emploi est transféré dans la nouvelle zone franche urbaine à compter de la date d'effet du transfert. L'exonération est applicable aux

gains et rémunérations des salariés embauchés dans la nouvelle zone franche urbaine qui ont pour effet d'accroître l'effectif de l'entreprise au-delà de l'effectif employé dans la ou les précédentes zones franches urbaines à la date de l'implantation dans la nouvelle zone franche urbaine.»

3° Le IV est complété par un alinéa ainsi rédigé :

«L'exonération n'est pas applicable aux embauches effectuées dans les douze mois suivant la date à laquelle l'employeur a procédé à un licenciement, sauf pour inaptitude médicalement constatée ou faute grave.»

4° Le VI est complété par un alinéa ainsi rédigé :

«Pour bénéficier de l'exonération prévue au I, l'employeur doit adresser à l'autorité administrative désignée par décret et à l'organisme de recouvrement des cotisations une déclaration des mouvements de main-d'œuvre intervenus au cours de l'année précédente, ainsi que de chaque embauche. A défaut de réception de la déclaration dans les délais fixés par décret, le droit à l'exonération n'est pas applicable au titre des gains et rémunérations versés pendant la période comprise, selon les cas, entre le 1^{er} janvier de l'année ou la date de l'embauche, et l'envoi de la déclaration; cette période étant imputée sur la période de cinq ans mentionnée au V.»

III. - L'article 13 de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 précitée est ainsi modifié :

1° Au deuxième alinéa, après les mots : «employés dans les conditions fixées au IV de l'article 12», sont insérés les mots : «dont l'horaire prévu au contrat est au moins égal à une durée minimale fixée par décret»;

2° Au troisième alinéa, après les mots : «employés dans les conditions fixées au IV de l'article 12», sont insérés les mots : «dont l'horaire prévu au contrat est au moins égal à une durée minimale fixée par décret».

IV. - Le I de l'article 14 de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 précitée est complété par une phrase ainsi rédigée :

«En cas de poursuite de tout ou partie de l'activité dans une autre zone franche urbaine, l'exonération cesse d'être applicable à la partie de l'activité transférée dans cette zone franche urbaine.»

ARTICLE 88 **Création d'un fonds de revitalisation dans les zones urbaines sensibles**

Un fonds de revitalisation économique est créé afin de soutenir et développer l'activité économique dans les zones urbaines sensibles définies à l'article 42-3 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire.

Les aides octroyées ont pour objet, d'une part, la compensation de charges particulières des entreprises déjà implantées dans les zones urbaines sensibles, d'autre part, l'aide à

la réalisation d'investissements dans les zones urbaines sensibles et à titre dérogatoire pour des projets menés dans les autres territoires prioritaires des contrats de ville.

Les modalités de mise en œuvre de ce fonds sont précisées par décret.

ARTICLE 89 **Régime des sociétés d'investissement régional**

I. - Les sociétés d'investissement régional revêtent la forme de société anonyme régie par le livre II du code de commerce.

Une ou plusieurs régions peuvent participer au capital de sociétés d'investissement régional en association avec une ou plusieurs personnes morales de droit public ou privé pour assurer tout ou partie du financement d'opérations de restructuration, d'aménagement et de développement de sites urbains en difficulté.

La région peut également verser des subventions aux sociétés d'investissement régional même si elle ne participe pas au capital de ces sociétés. Dans ce cadre, la région passe une convention avec la société d'investissement régional déterminant notamment l'affectation et le montant de la subvention ainsi que les conditions et les modalités de restitution des subventions versées notamment en cas de modification de l'objet social ou de cessation d'activité de la société d'investissement régional.

II. - Les sociétés d'investissement régional interviennent pour :

1° Permettre la mise en œuvre d'actions foncières nécessaires à la mise en œuvre des opérations visées au I;

2° Accompagner l'amélioration et le renouvellement de l'immobilier de logements des quartiers anciens ou de logement social, des copropriétés dégradées et favoriser, au titre de la diversité urbaine, la création de logements neufs;

3° Favoriser l'investissement en immobilier d'entreprise et accompagner la restructuration de surfaces commerciales existantes, en complément notamment des actions conduites par l'Etablissement public national d'aménagement et de restructuration des espaces commerciaux et artisanaux, ou la réalisation d'opérations d'immobilier commercial neuf.

Sous réserve des dispositions du I, les sociétés d'investissement régional interviennent par la prise de participation dans le capital de sociétés réalisant des opérations de renouvellement urbain et par l'octroi de garanties sur prêts ou la dotation de fonds de garantie en fonds propres ou quasi fonds propres notamment par la prise de participation dans le capital de sociétés ou l'attribution de prêts participatifs.

Elles peuvent par ailleurs, dans les conditions prévues par la loi n° 84-46 du 24 janvier 1984 relative à l'activité et au contrôle des établissements de crédit, intervenir par l'octroi de prêts et la mise en place de crédit-bail immobilier.

III. - Chaque région actionnaire a droit au moins à un représentant au conseil d'administration ou au conseil de surveillance, désigné en son sein par l'assemblée délibérante.

Un tiers au moins de son capital et des voix dans les organes délibérants est détenu par une région ou, conjointement, par plusieurs régions. Les organes délibérants de la ou des régions actionnaires se prononcent sur le rapport écrit qui leur est soumis au moins une fois par an par leur représentant au conseil d'administration ou au conseil de surveillance.

ARTICLE 90

La première phrase du troisième alinéa de l'article L. 325-1 du code de l'urbanisme est complétée par les mots : «, et les territoires faisant l'objet d'un contrat de ville».

ARTICLE 91 **Exonération de la taxe professionnelle des zones urbaines sensibles**

Le troisième alinéa du I de l'article 1466 A du code général des impôts est supprimé.

ARTICLE 92 **Liste des communes en zones franches urbaines**

Dans le a du I de l'annexe à la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 précitée, les mots : «Grigny/Viry-Châtillon : La Grande Borne» sont remplacés par les mots : «Grigny/Viry-Châtillon : La Grande Borne et le village de Grigny».

ARTICLE 93 **Individualisation des contrats de fourniture d'eau**

Tout service public de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est tenu de procéder à l'individualisation des contrats de fourniture d'eau à l'intérieur des immeubles collectifs d'habitation et des ensembles immobiliers de logements dès lors que le propriétaire en fait la demande.

Lorsqu'elle émane d'un propriétaire bailleur, la demande est précédée d'une information complète des locataires sur la nature et les conséquences techniques et financières de l'individualisation des contrats de fourniture d'eau et fait l'objet, s'il y a lieu, d'un accord défini par l'article 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière.

Le propriétaire qui a formulé la demande prend en charge les études et les travaux nécessaires à l'individualisation des contrats de fourniture d'eau, notamment la mise en conformité des installations aux prescriptions du code de la santé publique et la pose de compteurs d'eau.

Les conditions d'organisation et d'exécution du service public de distribution d'eau doivent être adaptées pour préciser les modalités de mise en œuvre de l'individualisation des

contrats de fourniture d'eau, dans le respect de l'équilibre économique du service conformément à l'article L. 2224-1 du code général des collectivités territoriales. Lorsque la gestion des compteurs des immeubles concernés par l'individualisation n'est pas assurée par la collectivité responsable

du service public ou son délégataire, cette gestion est confiée à un organisme public ou privé compétent conformément aux dispositions du code des marchés publics.

Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application du présent article.

TITRE III METTRE EN ŒUVRE UNE POLITIQUE DE DEPLACEMENTS AU SERVICE DU DEVELOPPEMENT DURABLE

SECTION 1 DISPOSITIONS RELATIVES AU PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS

ARTICLE 94 Adaptation et mesures transitoires

I. - L'article 28 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs est ainsi modifié:

1° Au premier alinéa, les mots: «schémas directeurs» sont remplacés par les mots: «schémas de cohérence territoriale»;

2° Dans l'avant-dernière phrase du premier alinéa, après les mots: «mesures d'aménagement et d'exploitation à mettre en œuvre», sont insérés les mots: «afin de renforcer la cohésion sociale et urbaine»;

3° L'avant-dernière phrase du premier alinéa est complétée par les mots: «ainsi que le calendrier des décisions et réalisations»;

4° Il est inséré, après le premier alinéa, un alinéa ainsi rédigé:

«Lorsqu'un schéma directeur ou un schéma de secteur a été approuvé avant la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, l'obligation de compatibilité prévue au premier alinéa ci-dessus n'est applicable qu'à compter de la première révision du schéma postérieure à cette date.»

II. - Le premier alinéa de l'article 28-3 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 précitée est complété par une phrase ainsi rédigée:

«Les schémas de cohérence territoriale, les schémas de secteur ainsi que les plans locaux d'urbanisme doivent être compatibles avec le plan.»

ARTICLE 95 Déplacement des personnes handicapées

Dans le premier alinéa de l'article 52 de la loi n° 75-534 du 30 juin 1975 d'orientation en faveur des personnes handicapées, après les mots: «des véhicules individuels», sont insérés les mots: «ainsi que leur stationnement».

ARTICLE 96 Renforcement du contenu des plans de déplacements urbains

L'article 28-1 de la loi n° 82-1153 du

30 décembre 1982 précitée est ainsi modifié:

1° Les mots: «Les orientations du plan de déplacements urbains portent sur:» sont remplacés par les mots: «Les plans de déplacements urbains portent sur:»;

2° Avant le 1°, il est ajouté un 1° A ainsi rédigé:

«1° A. - L'amélioration de la sécurité de tous les déplacements, notamment en définissant un partage modal équilibré de la voirie pour chacune des différentes catégories d'usagers et en mettant en place un observatoire des accidents impliquant au moins un piéton ou un cycliste»;

3° Au 3°, après les mots: «voirie d'agglomération», sont insérés les mots: «y compris les infrastructures routières nationales et départementales.»;

4° Le 4° est ainsi rédigé:

«4° L'organisation du stationnement sur voirie et dans les parcs publics de stationnement, et notamment les zones dans lesquelles la durée maximale de stationnement doit être réglementée, les zones de stationnement payant, les emplacements réservés aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, la politique de tarification à établir, en relation avec la politique de l'usage de la voirie, en matière de stationnement sur voirie et en matière de parcs publics, la localisation des parcs de rabattement à proximité des gares ou aux entrées de villes, les modalités particulières de stationnement et d'arrêt des véhicules de transport public, des taxis et des véhicules de livraison de marchandises, les mesures spécifiques susceptibles d'être prises pour certaines catégories d'usagers, et tendant notamment à favoriser le stationnement des résidents»;

5° Après les mots: «livraison des marchandises», la fin du 5° est ainsi rédigée: «tout en rationalisant les conditions d'approvisionnement de l'agglomération afin de maintenir les activités commerciales et artisanales. Il prévoit la mise en cohérence des horaires de livraison et des poids et dimensions des véhicules de livraison au sein du périmètre des transports urbains. Il prend en compte les besoins en surfaces nécessaires au bon fonctionnement des livraisons afin notamment de limiter la congestion des voies et aires de stationnement. Il propose une réponse adaptée à l'utili-

sation des infrastructures logistiques existantes, notamment celles situées sur les voies de pénétration autres que routières et précise la localisation des infrastructures à venir, dans une perspective d'offre multimodale»;

6° Au 6°, après les mots: «collectivités publiques», sont insérés les mots: «à établir un plan de mobilité et»;

7° Il est ajouté un 7° ainsi rédigé: «7° La mise en place d'une tarification et d'une billetterie intégrées pour l'ensemble des déplacements, incluant sur option le stationnement en périphérie, favorisant l'utilisation des transports collectifs par les familles et les groupes.»

ARTICLE 97 Prise en compte des problèmes de déplacements dans les politiques d'urbanisme commercial

Après le troisième alinéa de l'article 28 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, sont insérés trois alinéas ainsi rédigés:

«- l'impact global du projet sur les flux de voitures particulières et de véhicules de livraison;

«- la qualité de la desserte en transport public ou avec des modes alternatifs;

«- les capacités d'accueil pour le chargement et le déchargement des marchandises.».

ARTICLE 98 Stationnement public et privé

Après l'article 28-1 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 précitée, sont insérés les articles 28-1-1 et 28-1-2 ainsi rédigés:

«Art. 28-1-1. - Les actes pris au titre du pouvoir de police du stationnement ainsi que les actes relatifs à la gestion du domaine public routier doivent être rendus compatibles avec les dispositions prévues au 4° de l'article 28-1 dans les délais prévus par le plan de déplacements urbains.

«Art. 28-1-2. - Le plan de déplacements urbains délimite les périmètres à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées par les plans locaux d'urbanisme et les plans de sauvegarde et de mise en valeur en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux, ou à l'intérieur desquels les documents d'urbanisme fixent un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à usage autre que d'habitation. Il précise, en fonction notamment de la desserte en transports publics réguliers et, le cas échéant, en tenant compte de la destination des bâtiments, les limites des obligations imposées par les plans locaux d'urbanisme et les plans de sauvegarde et de mise en valeur en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés et les minima des obligations de stationnement pour les véhicules non motorisés.»

ARTICLE 99 Compétences en matière de lancement de l'enquête publique

Dans la dernière phrase du deuxième alinéa de l'article 28-2 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 précitée, après les mots: «est ensuite soumis», sont insérés les mots: «par l'autorité organisatrice de transport».

ARTICLE 100

Dans la première phrase de l'avant-dernier alinéa de l'article 28-2 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 précitée, les mots: «procède à» sont remplacés par les mots: «peut engager ou poursuivre».

ARTICLE 101 Elaboration du schéma de cohérence territoriale et du plan de déplacements urbains par un même établissement public

Après l'article 28-2 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 précitée, il est inséré un article 28-2-1 ainsi rédigé:

«Art. 28-2-1. - La compétence de l'établissement public mentionné à l'article L. 122-4 du code de l'urbanisme peut, s'il y a lieu, dans les conditions prévues par le code général des collectivités territoriales, être élargie à l'élaboration d'un plan de déplacements urbains couvrant l'ensemble du périmètre de la compétence de cet établissement public, sous réserve que ce périmètre inclue la totalité du ou des périmètres de transport urbain qu'il recoupe.

«Lorsque le plan de déplacements urbains est élaboré par l'établissement public mentionné à l'article L. 122-4 du code de l'urbanisme:

«- les autorités compétentes en matière de transport urbain de même que les départements et les régions, en tant qu'autorités organisatrices de transport ou en tant que gestionnaires d'un réseau routier, sont associés à cette élaboration et le projet de plan leur est soumis pour avis dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 28-2;

«- les mesures d'aménagement et d'exploitation mentionnées à l'avant-dernière phrase du premier alinéa de l'article 28 sont adoptées en accord avec les autorités compétentes pour l'organisation des transports et mises en œuvre par elles;

«- le plan approuvé se substitue le cas échéant aux plans de déplacements urbains antérieurs.»

ARTICLE 102 Plan de déplacements urbains en région d'Ile-de-France

Après l'article 28-3 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 précitée, il est inséré un article 28-4 ainsi rédigé:

«Art. 28-4. - En région d'Ile-de-France, le plan de déplacements urbains peut être complété, en certaines de ses parties, par des plans locaux de déplacements qui en détaillent et précisent le contenu. Ils sont élaborés à l'initiative d'un établissement public

de coopération intercommunale ou d'un syndicat mixte. Le périmètre sur lequel sera établi le plan local de déplacements est arrêté par le représentant de l'Etat dans le département dans un délai de trois mois après la demande formulée.

«Le conseil régional et les conseils généraux intéressés, les services de l'Etat et le Syndicat des transports d'Ile-de-France sont associés à son élaboration. Les représentants des professions et des usagers de transports, les chambres de commerce et d'industrie et les associations agréées de protection de l'environnement sont consultés à leur demande sur le projet de plan. Le projet de plan est arrêté par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public concerné puis sous un délai de trois mois, soumis pour avis au conseil régional, aux conseils municipaux et généraux intéressés ainsi qu'aux représentants de l'Etat dans les départements concernés et au syndicat des transports d'Ile-de-France. L'avis qui n'a pas été donné dans un délai de trois mois après transmission du projet de plan est réputé favorable. Le projet, auquel sont annexés les avis des personnes publiques consultées, est ensuite soumis par le président de l'établissement public concerné à l'enquête publique dans les conditions prévues par la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.

«Eventuellement modifié pour tenir compte des résultats de l'enquête et des avis des personnes publiques consultées, le plan est approuvé par l'organe délibérant de l'établissement public concerné.

«Les décisions prises par les autorités chargées de la voirie et de la police de la circulation ayant des effets sur les déplacements dans le périmètre du plan local de déplacements doivent être compatibles ou être rendues compatibles avec ce dernier dans un délai de six mois. Les plans d'occupation des sols et les plans de sauvegarde et de mise en valeur doivent être compatibles avec le plan de déplacements urbains de l'Ile-de-France et les plans locaux de déplacements quand ils existent.»

ARTICLE 103

Coordination et délais d'élaboration des plans de déplacements urbains

I. - Dans la limite d'un délai de six mois, les plans de déplacements urbains en cours d'élaboration à la date de publication de la présente loi peuvent être achevés et approuvés conformément aux dispositions antérieurement applicables. Toutefois, les modifications introduites par l'article 100 s'appliquent dès le 30 juin 2000.

II. - Après l'avant-dernier alinéa de l'article 28-2 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 précitée, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

«Dans les périmètres de transports urbains concernés par l'obligation d'élaboration d'un plan de déplacements urbains prévue à l'article 28, le

plan de déplacements urbains est mis en conformité avec les dispositions de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains dans un délai de trois ans à compter de la publication de cette loi. A défaut, le représentant de l'Etat dans le département peut engager ou poursuivre les procédures nécessaires à cette mise en conformité. Le plan est alors approuvé par le représentant de l'Etat dans le département après délibération de l'autorité compétente pour l'organisation des transports urbains. La délibération est réputée prise si elle n'intervient pas dans un délai de trois mois après transmission du projet.»

III. - Après l'article 28-2 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 précitée, il est inséré un article 28-2-2 ainsi rédigé :

«Art. 28-2-2. - En cas d'extension d'un périmètre de transports urbains. «- le plan de déplacements urbains approuvé continue de produire ses effets sur le périmètre antérieur;

«- l'élaboration du plan de déplacements urbains dont le projet a été arrêté peut être conduite à son terme sur le périmètre antérieur par l'autorité compétente pour l'organisation des transports urbains.

«En cas de modification d'un périmètre de transports urbains concerné par l'obligation d'élaboration d'un plan de déplacements urbains prévue à l'article 28, l'autorité compétente pour l'organisation des transports urbains est tenue d'élaborer un plan de déplacements urbains dans un délai de trois ans à compter de cette modification. A défaut, le représentant de l'Etat dans le département peut engager ou poursuivre les procédures nécessaires à cette élaboration dans les conditions prévues à l'article 28-2.»

ARTICLE 104

Généralisation de l'organisation de services de transports à la demande

Au II de l'article 7 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 précitée, après les mots : «organisent les transports publics réguliers de personnes», sont insérés les mots : «et peuvent organiser des services de transports à la demande».

ARTICLE 105

Versement destiné aux transports en commun

L'article L. 2333-68 du code général des collectivités territoriales est complété par une phrase ainsi rédigée :

«Le versement est également affecté au financement des opérations visant à améliorer l'intermodalité transports en commun-vélo.»

ARTICLE 106

L'article 46 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 précitée est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa, les mots : «des chapitres II et III du titre II» sont remplacés par les mots : «des chapitres II, III et III bis du titre II»;

2° Au deuxième alinéa, les mots : «des articles 28 et 28-1» sont remplacés par les mots : «des articles 27-1, 28, 28-1, 28-1-1 et 28-1-2».

ARTICLE 107

Emplacements réservés aux véhicules de marchandises

Le troisième alinéa (2°) de l'article L. 2213-3 du code général des collectivités territoriales est complété par les mots : «et l'arrêt des véhicules effectuant un chargement ou un déchargement de marchandises».

ARTICLE 108

Redevance de stationnement

Il est inséré, dans le chapitre III du titre III du livre III de la deuxième partie du code général des collectivités territoriales, une section 12 intitulée : «Stationnement payant à durée limitée sur voirie», comprenant un article L. 2333-87 ainsi rédigé :

«Art. L. 2333-87. - Sans préjudice de l'application de l'article L. 2512-14, le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du syndicat mixte compétents pour l'organisation des transports urbains, lorsqu'il y est autorisé par ses statuts, peut établir sur des voies qu'il détermine une redevance de stationnement, compatible avec les dispositions du plan de déplacements urbains s'il existe. Dans le cas où le domaine public concerné relève d'une autre collectivité, l'avis conforme de cette dernière est requis hors agglomération.

«La délibération établit les tarifs applicables à chaque zone de stationnement payant.

«Le tarif peut être modulé en fonction de la durée du stationnement. Il peut prévoir également une tranche gratuite pour une durée déterminée. L'acte instituant la redevance peut prévoir une tarification spécifique pour certaines catégories d'usagers et notamment les résidents.»

ARTICLE 109

Remboursement par l'employeur des titres d'abonnement de transport

Il est inséré, après l'article 5 de la loi n° 82-684 du 4 août 1982 relative à la participation des employeurs au financement des transports publics urbains, un article 5-1 ainsi rédigé :

«Art. 5-1. - En dehors de la zone de compétence de l'autorité organisatrice des transports parisiens, toute personne physique ou morale, publique ou privée, employant un ou plusieurs salariés, peut prendre en charge tout ou partie du prix des titres d'abonnement souscrits par ses salariés pour leurs déplacements au moyen de transports publics de voyageurs entre leur résidence et leur lieu de travail.»

ARTICLE 110

Participation des départements à l'élaboration des PDU

La deuxième phrase du premier alinéa de l'article 28-2 de la loi n° 82-

1153 du 30 décembre 1982 précitée est ainsi rédigée :

«Les services de l'Etat de même que les régions et les départements, au titre de leur qualité d'autorités organisatrices de transport et de gestionnaires d'un réseau routier, sont associés à son élaboration.»

SECTION 2

DISPOSITIONS RELATIVES A LA COOPERATION ENTRE AUTORITES ORGANISATRICES DE TRANSPORT

ARTICLE 111

Création d'un syndicat mixte pour favoriser la desserte périurbaine

Après l'article 30 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 précitée, il est inséré un chapitre III bis ainsi rédigé :

«CHAPITRE III BIS

«De la coopération entre les autorités organisatrices de transport

«Art. 30-1. - Sur un périmètre qu'elles définissent d'un commun accord, deux ou plusieurs autorités organisatrices de transport peuvent s'associer au sein d'un syndicat mixte de transport afin de coordonner les services qu'elles organisent, mettre en place un système d'information à l'intention des usagers et rechercher la création d'une tarification coordonnée et des titres de transport uniques ou unifiés.

«Ce syndicat mixte peut organiser, en lieu et place de ses membres, des services publics réguliers ainsi que des services à la demande. Il peut à ce titre assurer, en lieu et place de ses membres, la réalisation et la gestion d'équipements et d'infrastructures de transport.

«Il est régi par les articles L. 5721-2 et suivants du code général des collectivités territoriales.

«Art. 30-2. - Il peut être créé auprès de chaque syndicat mixte de transport institué par l'article 30-1 un comité des partenaires du transport public. Ce comité est notamment consulté sur l'offre, les stratégies tarifaires et de développement, la qualité des services de transport proposées par le syndicat mixte. Son avis peut être requis par le syndicat mixte sur tout autre domaine relevant de la compétence de ce dernier.

«Il est notamment composé de représentants des organisations syndicales locales des transports collectifs et des associations d'usagers des transports collectifs.

«Un décret précise la composition du comité, les conditions de désignation de ses membres ainsi que les modalités de son organisation et de son fonctionnement.»

ARTICLE 112

Versement de transport additionnel

I. - Après l'article L. 5722-6 du code général des collectivités territoriales, il est inséré un article L. 5722-7 ainsi rédigé :

«Art. L. 5722-7. - Le syndicat mixte mentionné à l'article 30-1 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982

d'orientation des transports intérieurs peut prélever un versement destiné au financement des transports en commun dans un espace à dominante urbaine d'au moins 50 000 habitants incluant une ou plusieurs communes centres de plus de 15 000 habitants, dès lors que ce syndicat associe au moins la principale autorité compétente pour l'organisation des transports urbains. Les conditions d'assujettissement, de recouvrement et de remboursement de ce versement sont identiques à celles prévues par les articles L. 2333-64 et suivants.

«Le taux de ce versement ne peut excéder 0,5%. A l'intérieur d'un périmètre de transport urbain, ce taux est, le cas échéant, réduit de sorte que le total de ce taux et du taux maximum susceptible d'être institué par l'autorité compétente au titre de l'article L. 2333-67 n'excède pas le taux maximum qui serait autorisé au titre de ce même article dans un périmètre de transport urbain qui coïnciderait avec l'espace à dominante urbaine concerné par le prélèvement du syndicat.

II. - Dans le 1° de l'article L. 2333-64 du même code, les mots : «20 000 habitants» sont remplacés par les mots : «10 000 habitants».

III. - Dans le deuxième alinéa de l'article L. 2333-67 du même code, le nombre : «20 000» est remplacé par le nombre : «10 000».

ARTICLE 113
Outils d'aide à la décision publique sur les transports urbains

Après l'article 27 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 précitée, sont insérés deux articles 27-1 et 27-2 ainsi rédigés :

«Art. 27-1. - L'autorité compétente pour l'organisation des transports publics dans les périmètres de transports urbains inclus dans les agglomérations de plus de 100 000 habitants ou recoupant celles-ci met en place des outils d'aide aux décisions publiques et privées ayant un impact sur les pratiques de mobilité à l'intérieur du périmètre de transports urbains ainsi que pour les déplacements vers ou depuis celui-ci. En particulier, elle établit un compte «déplacements» dont l'objet est de faire apparaître pour les différentes pratiques de mobilité dans l'agglomération et dans son aire urbaine les coûts pour l'utilisateur et ceux qui en résultent pour la collectivité; elle met en place un service d'information multimodale à l'intention des usagers, en concertation avec l'Etat, les collectivités territoriales ou leurs groupements et les entreprises publiques ou privées de transport. Elle met en place un service de conseil en mobilité à l'intention des employeurs et des gestionnaires d'activités générant des flux de déplacements importants.

«Art. 27-2. - Il peut être créé auprès de chaque autorité compétente pour l'organisation des transports publics mentionnée à l'article 27-1 un comité des partenaires du transport public.

Ce comité est consulté sur l'offre, les stratégies tarifaires et de développement, la qualité des services de transport, le service d'information multimodale à l'intention des usagers proposés par cette autorité.

«Il est notamment composé de représentants des organisations syndicales locales des transports collectifs et des associations d'usagers des transports collectifs.

«Un décret précise la composition du comité, les conditions de désignation de ses membres ainsi que les modalités de son organisation et de son fonctionnement.»

SECTION 3
DISPOSITIONS RELATIVES AU SYNDICAT DES TRANSPORTS D'ÎLE-DE-FRANCE

ARTICLE 114

Dans l'intitulé de l'ordonnance n° 59-151 du 7 janvier 1959 relative à l'organisation des transports de voyageurs dans la région parisienne les mots : «dans la région parisienne» sont remplacés par les mots : «en Ile-de-France».

ARTICLE 115
Entrée de la région Ile-de-France dans le Syndicat des transports parisiens

L'article 1^{er} de l'ordonnance n° 59-151 du 7 janvier 1959 précitée est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa :

a) Après le mot : «Etat», sont insérés les mots : «la région d'Ile-de-France»;

b) Les mots : «de la Seine, de Seine-et-Oise», sont remplacés par les mots : «des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis, du Val-de-Marne, de l'Essonne, des Yvelines, du Val-d'Oise»;

c) Les mots : «dans la région dite «Région des transports parisiens», telle qu'elle est définie par décret» sont remplacés par les mots : «en Ile-de-France»;

2° Aux deuxième et troisième alinéas, les mots :

«dans la région des transports parisiens» sont remplacés par les mots : «en Ile-de-France»;

3° Au deuxième alinéa, les mots : «les tarifs à appliquer» sont remplacés par les mots : «la politique tarifaire»;

4° Le deuxième alinéa est complété par deux phrases ainsi rédigées :

«En dehors de Paris, des communes limitrophes de Paris et des communes desservies par les lignes du métropolitain ou les lignes de tramway qui lui sont directement connectées, il peut, à la demande des collectivités territoriales ou de leurs établissements publics de coopération intercommunale, leur confier des missions citées à l'alinéa précédent, à l'exception de la définition de la politique tarifaire, pour des services routiers réguliers inscrits en totalité dans leur périmètre, dès lors que ces établissements ont préalablement arrêté par délibération leurs orientations pour la mise en œuvre locale du plan de déplacements urbains d'Ile-de-France. La convention prévoit, à peine

de nullité, les conditions de participation des parties au financement de ces services, ainsi que les aménagements tarifaires éventuellement applicables en cohérence avec la politique tarifaire d'ensemble.»

ARTICLE 116
Ressources du Syndicat des transports d'Ile-de-France

Il est inséré, dans l'ordonnance n° 59-151 du 7 janvier 1959 précitée, un article 1^{er}-1 ainsi rédigé :

«Art. 1^{er}-1. - Les ressources du Syndicat des transports d'Ile-de-France comprennent :

«1° Les concours financiers de l'Etat et des collectivités territoriales membres du syndicat aux charges d'exploitation des services de transport mentionnés à l'article 1^{er} ;

«2° Le produit du versement destiné aux transports en commun perçu à l'intérieur de la région d'Ile-de-France;

«3° La part du produit des amendes de police relatives à la circulation routière, dans les conditions définies à l'article L. 2334-24 du code général des collectivités territoriales;

«4° Toutes autres contributions, subventions ou avances qui lui sont apportées par les collectivités publiques ou par tout organisme public ou privé, notamment pour la mise en œuvre de politiques d'aide à l'usage des transports collectifs au bénéfice de certaines catégories particulières d'usagers;

«5° Les produits de son domaine;

«6° Les redevances pour services rendus et produits divers.»

ARTICLE 117
Extension d'exercice de la RATP

L'article 2 de l'ordonnance n° 59-151 du 7 janvier 1959 précitée est ainsi modifié :

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

«En dehors de la région d'Ile-de-France et à l'étranger, la Régie autonome des transports parisiens peut également, par l'intermédiaire de filiales, construire, aménager et exploiter des réseaux et des lignes de transport public de voyageurs, dans le respect réciproque des règles de concurrence. Ces filiales ont le statut de société anonyme. Leur gestion est autonome au plan financier dans le cadre des objectifs du groupe; elles ne peuvent notamment pas bénéficier de subventions attribuées par l'Etat, le Syndicat des transports d'Ile-de-France et les autres collectivités publiques au titre du fonctionnement et de l'investissement des transports dans la région d'Ile-de-France»;

2° Au dernier alinéa, après les mots : «par la régie», sont insérés les mots : «ou ses filiales»;

3° Avant le dernier alinéa, sont insérés sept alinéas ainsi rédigés :

«Les ressources de la régie sont constituées par :

«- les recettes directes du trafic;

«- les contributions du syndicat;

«- tous autres concours et subventions;

«- les autres produits liés aux biens af-

fectés aux exploitations de la régie ou qu'elle acquiert ou construit;

«- les produits financiers;

«- les produits divers et ceux des activités connexes ou accessoires.»

ARTICLE 118
Consultation des partenaires du transport public en Ile-de-France

Il est inséré, dans l'ordonnance n° 59-151 du 7 janvier 1959 précitée, un article 2-1 ainsi rédigé :

«Art. 2-1. - Il est créé un comité des partenaires du transport public en Ile-de-France. Ce comité est consulté sur l'offre et la qualité des services de transport de personnes relevant du Syndicat des transports d'Ile-de-France, ainsi que sur les orientations de la politique tarifaire et du développement du système des transports dans la région.

«Il est composé de représentants :

«- des organisations syndicales de salariés, des organisations professionnelles patronales et des organismes consulaires;

«- des associations d'usagers des transports collectifs;

«- des collectivités ou, s'il y a lieu, de leurs groupements participant au financement des services de transport de voyageurs en Ile-de-France et non membres du syndicat.

«Un membre du comité des partenaires désigné en son sein participe, à titre consultatif, au conseil d'administration du Syndicat des transports d'Ile-de-France.

«Un décret précise la composition du comité, les conditions de désignation de ses membres ainsi que les modalités de son organisation et de son fonctionnement.»

ARTICLE 119
Fongibilité des ressources du Syndicat des transports d'Ile-de-France

L'article L. 2531-5 du code général des collectivités territoriales est complété par trois alinéas ainsi rédigés :

«Le Syndicat des transports d'Ile-de-France peut également contribuer sur les ressources provenant de ce versement au financement :

«- de mesures prises en application de la politique tarifaire mentionnée à l'article 1^{er} de l'ordonnance n° 59-151 du 7 janvier 1959 relative à l'organisation des transports de voyageurs en Ile-de-France;

«- à titre accessoire et dans le cadre de conventions passées entre le syndicat et les gestionnaires, de dépenses d'exploitation d'ouvrages et d'équipements affectés au transport et mentionnés par le plan de déplacements urbains, tels que des gares routières, des parcs relais et des centres d'échanges correspondant à différents modes de transport.»

ARTICLE 120
Compensation par l'Etat des charges transférées à la région d'Ile-de-France

I. - Il est inséré, dans l'ordonnance n° 59-151 du 7 janvier 1959 précitée, un article 1^{er} - 2 ainsi rédigé :

«Art. 1^{er} - 2. - En contrepartie des charges résultant de l'application de l'article 1er, la région d'Ile-de-France reçoit chaque année de l'Etat une compensation forfaitaire indexée.

«La compensation visée à l'alinéa précédent fait l'objet d'une révision lorsque des modifications des relations entre le syndicat et les entreprises publiques de transport ont une incidence significative sur la contribution de la région d'Ile-de-France prévue par l'article 1^{er} et ont pour origine des dispositions législatives ou réglementaires spécifiques au transport de voyageurs.

«Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application des deux alinéas précédents et notamment de l'indexation de la compensation mentionnée au premier alinéa. Il fixe également les conditions dans lesquelles un bilan sera effectué à l'issue d'une période de trois ans après la publication de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

II. - L'avant-dernier alinéa de l'article L. 4332-5 du code général des collectivités territoriales est complété par une phrase ainsi rédigée :

«Il en est de même des dépenses réalisées en application de l'article 1^{er} de l'ordonnance n° 59-151 du 7 janvier 1959 relative à l'organisation des transports de voyageurs en Ile-de-France.»

ARTICLE 121

L'ordonnance n° 59-151 du 7 janvier 1959 précitée est complétée par un article 5 ainsi rédigé :

«Art. 5. - L'activité voyageurs de la Société nationale des chemins de fer français en Ile-de-France doit être identifiée dans les comptes d'exploitation lors de la rédaction des conventions avec le Syndicat des transports d'Ile-de-France.»

ARTICLE 122

I. - Pour l'application des textes de nature législative concernant les transports de voyageurs en Ile-de-France, les mots : «dans la région des transports parisiens» sont remplacés par les mots : «en Ile-de-France», et les mots : «de la région des transports parisiens» par les mots : «de l'Ile-de-France».

De même, les mots : «Syndicat des transports parisiens» sont remplacés par les mots : «Syndicat des transports d'Ile-de-France».

II. - Le deuxième alinéa de l'article L. 2531-2 du code général des collectivités territoriales est supprimé.

SECTION 4

METTRE EN ŒUVRE LE DROIT AU TRANSPORT

ARTICLE 123

Réduction tarifaire

Dans l'aire de compétence des autorités organisatrices de transport urbain de voyageurs, les personnes dont

les ressources sont égales ou inférieures au plafond fixé en application de l'article L. 861-1 du code de la sécurité sociale, bénéficient de titres permettant l'accès au transport avec une réduction tarifaire d'au moins 50% ou sous toute autre forme d'une aide équivalente. Cette réduction s'applique quel que soit le lieu de résidence de l'utilisateur.

SECTION 5

DISPOSITIONS RELATIVES AUX TRANSPORTS COLLECTIFS D'INTÉRÊT RÉGIONAL

ARTICLE 124

Transfert des compétences ferroviaires aux régions

Après l'article 21 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 précitée, sont insérés deux articles 21-1 et 21-3 ainsi rédigés :

«Art. 21-1. - En sus des services routiers réguliers non urbains d'intérêt régional au sens de l'article 29 de la présente loi, et sans préjudice des dispositions particulières prévues aux articles L. 4413-3 et L. 4424-26 du code général des collectivités territoriales, la région, en tant qu'autorité organisatrice des transports collectifs d'intérêt régional, est chargée, à compter du 1^{er} janvier 2002, de l'organisation : «- des services ferroviaires régionaux de voyageurs, qui sont les services ferroviaires de voyageurs effectués sur le réseau ferré national, à l'exception des services d'intérêt national et des services internationaux; «- des services routiers effectués en substitution des services ferroviaires susvisés.

«A ce titre, la région décide, sur l'ensemble de son ressort territorial, le contenu du service public de transport régional de voyageurs et notamment les dessertes, la tarification, la qualité du service et l'information de l'utilisateur, en tenant compte du schéma national multimodal de services collectifs de transport de voyageurs et du schéma régional de transport, dans le respect des compétences des départements, des communes et de leurs groupements, de la cohérence et de l'unicité du système ferroviaire dont l'Etat est le garant. Les régions exercent leurs compétences en matière de tarifications dans le respect des principes du système tarifaire national. Les tarifs sociaux nationaux s'appliquent aux services régionaux de voyageurs.

«Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article, et notamment les modalités de détermination de la consistance des services transférés qui correspondent aux services existants à la date du transfert.»

«Art. 21-3. - Il peut être créé auprès de chaque région en tant qu'autorité organisatrice des transports mentionnés à l'article 21-1 un comité régional des partenaires du transport public. Ce comité est consulté sur l'offre, les stratégies tarifaires et de développement, la qualité des services de transport proposés par la région.

«Il est notamment composé de représentants des organisations syndicales des transports collectifs, des associations d'utilisateurs des transports collectifs, des organisations professionnelles patronales et des organismes consulaires.

«Un décret précise la composition du comité, les conditions de désignation de ses membres, ainsi que les modalités de son organisation et de son fonctionnement.»

ARTICLE 125

Compensation financière de la part de l'Etat

Après l'article L. 1614-8 du code général des collectivités territoriales, il est inséré un article L. 1614-8-1 ainsi rédigé :

«Art. L. 1614-8-1. - A compter du 1^{er} janvier 2002, les charges transférées aux régions du fait du transfert de compétences prévu à l'article 21-1 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs sont compensées dans les conditions fixées par les articles L. 1614-1 à L. 1614-3, sous réserve des dispositions du présent article.

«La compensation du transfert de compétences mentionnée à l'alinéa précédent, prise en compte dans la dotation générale de décentralisation attribuée aux régions, est constituée : «- du montant de la contribution pour l'exploitation des services transférés;

«- du montant de la dotation complémentaire nécessaire au renouvellement du parc de matériel roulant affecté aux services transférés;

«- du montant de la dotation correspondant à la compensation des tarifs sociaux mis en œuvre à la demande de l'Etat.

«Pour l'année 2002, le montant de cette compensation est établi, pour ce qui concerne la part correspondant à la contribution pour l'exploitation des services transférés, sur la référence de l'année 2000. Le montant total de cette compensation est revalorisé en appliquant les taux de croissance de la dotation globale de fonctionnement fixés pour 2001 et 2002.

«Le montant de cette compensation est constaté pour chaque région, pour l'année 2002, par arrêté conjoint du ministre chargé de l'intérieur, du ministre chargé du budget et du ministre chargé des transports après avis de la région.

«La part de la compensation correspondant à la contribution pour l'exploitation des services transférés donnera lieu à révision, au titre de la dotation de 2003, pour tenir compte des incidences sur les charges du service ferroviaire régional, des nouvelles règles comptables mises en œuvre par la Société nationale des chemins de fer français. Cette révision s'effectue sur la base des services de l'année 2000 et sera constatée sous la forme définie à l'alinéa précédent.

«Toute disposition législative ou réglementaire ayant une incidence financière sur les charges transférées en application de l'article 21-1 de la

loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 précitée donne lieu à révision dans les conditions prévues aux articles L. 1614-1 à L. 1614-3. Cette révision a pour objet de compenser intégralement la charge supplémentaire pour la région résultant de ces dispositions.

«Toute modification des tarifs sociaux décidée par l'Etat, entraînant une charge nouvelle pour les régions, donne lieu à une révision, à due proportion, du montant de la contribution visée au troisième alinéa.

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

ARTICLE 126

Sécurité et cohérence des services ferroviaires

Après l'article 21 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 précitée, il est inséré un article 21-2 ainsi rédigé :

«Art. 21-2. - Dans le cadre des règles de sécurité fixées par l'Etat et pour garantir le développement équilibré des transports ferroviaires et l'égalité d'accès au service public, la Société nationale des chemins de fer français assure la cohérence d'ensemble des services ferroviaires intérieurs sur le réseau ferré national.»

ARTICLE 127

Les modifications des services d'intérêt national, liées à la mise en service d'une infrastructure nouvelle ou consécutives à une opération de modernisation approuvée par l'Etat et qui rendent nécessaire une recomposition de l'offre des services régionaux de voyageurs, donnent lieu à une révision de la compensation versée par l'Etat au titre du transfert de compétences dans des conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

ARTICLE 128

Modernisation des gares

L'Etat contribue à l'effort de modernisation des gares à vocation régionale dans le cadre d'un programme d'investissements d'une durée de cinq ans à compter de la date du transfert de compétences.

ARTICLE 129

Convention SNCF - Région

Après l'article 21 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 précitée, il est inséré un article 21-4 ainsi rédigé : «Art. 21-4. - Une convention passée entre la région et la Société nationale des chemins de fer français fixe les conditions d'exploitation et de financement des services ferroviaires relevant de la compétence régionale.

«Le ministre chargé des transports tranche les litiges relatifs à l'attribution des sillons ferroviaires.

«Un décret en Conseil d'Etat précise le contenu de la convention, les modalités de règlement des litiges entre les régions et la Société nationale des chemins de fer français, ainsi que les conditions dans lesquelles le ministre chargé des transports tranche les dif-

férends relatifs à l'attribution des sillons ferroviaires.»

ARTICLE 130
Inscription d'office au budget de la région

Il est inséré, après l'article L. 1612-15 du code général des collectivités territoriales, un article L. 1612-15-1 ainsi rédigé :

«**Art. L. 1612-15-1.** - En cas d'absence de convention visée à l'article 21-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 précitée, le préfet de région peut mettre en œuvre, dans les conditions de l'article L. 1612-15, une procédure d'inscription d'office au budget de la région, au bénéfice de la Société nationale des chemins de fer français dans la limite de la part de la compensation visée au quatrième alinéa de l'article L. 1614-8-1.»

ARTICLE 131
Information des régions

Pour permettre aux régions d'assurer leurs responsabilités dans le maintien de la pérennité du service public de transport ferroviaire de voyageurs d'intérêt régional, l'Etat et Réseau ferré de France les informent de tout projet de modification de la consistance ou des caractéristiques du réseau ferré national dans leur ressort territorial, de tout projet de réalisation d'une nouvelle infrastructure, de modification, d'adaptation de l'infrastructure existante ainsi que de tout changement dans les conditions d'exploitation du réseau ferré national dans leur ressort territorial.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article.

ARTICLE 132
Consultation des régions

Tout projet de modification des modalités de fixation des redevances d'infrastructures ferroviaires au sens de l'article 13 de la loi n° 97-135 du 13 février 1997 portant création de l'établissement public «Réseau ferré de France» doit faire l'objet d'une consultation et d'un avis de la ou des régions concernées.

ARTICLE 133
Conventions entre régions et entre autorités organisatrices de transport

Il est inséré, après l'article 21 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 précitée, un article 21-5 ainsi rédigé :

«**Art. 21-5.** - Lorsqu'une liaison se prolonge au-delà du ressort territorial de la région, celle-ci peut passer une convention avec une région limitrophe, ou avec le Syndicat des transport d'Ile-de-France, pour l'organisation des services définis à l'article 21-1.

«La mise en œuvre de ces services fait l'objet d'une convention d'exploitation particulière entre l'une ou les deux autorités compétentes mentionnées à l'alinéa précédent et la Société nationale des chemins de fer français, sans préjudice des responsabilités que l'Etat lui a confiées pour l'organisa-

tion des services d'intérêt national.

«La région peut, le cas échéant, conclure une convention avec une autorité organisatrice de transport d'une région limitrophe d'un Etat voisin pour l'organisation de services ferroviaires régionaux transfrontaliers de voyageurs dans les conditions prévues par le code général des collectivités territoriales et les traités en vigueur. A défaut d'autorité organisatrice de transport dans la région limitrophe de l'Etat voisin, la région peut demander à la Société nationale des chemins de fer français de conclure une convention avec le transporteur compétent de l'Etat voisin pour l'organisation de tels services transfrontaliers.»

ARTICLE 134

I. - Avant le dernier alinéa de l'article L. 4332-5 du code général des collectivités territoriales, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

«A compter du 1^{er} janvier 2002, les dépenses réalisées en application des dispositions prévues à l'article 21-1 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs n'entrent pas dans l'assiette du prélèvement, à due concurrence, de la compensation forfaitaire des charges transférées.»

II. - Les dispositions du cinquième alinéa de l'article L. 4332-5 du même code sont abrogées à compter du 1^{er} janvier 2004.

ARTICLE 135
Consultation des collectivités territoriales sur l'évolution des services ferroviaires non transférés

L'article 22 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 précitée est ainsi rédigé :

«**Art. 22.** - L'organisation des transports ferroviaires inscrits au plan régional des transports, établi et tenu à jour par le conseil régional après avis des conseils généraux et des autorités compétentes pour l'organisation des transports urbains, fait l'objet de conventions passées entre la région et la Société nationale des chemins de fer français.

«La région est consultée sur les modifications de la consistance des services assurés dans son ressort territorial par la Société nationale des chemins de fer français, autres que les services d'intérêt régional au sens de l'article 21-1.

«Il peut être créé des comités de ligne, composés de représentants de la Société nationale des chemins de fer français, d'usagers, de salariés de la Société nationale des chemins de fer français et d'élus des collectivités territoriales pour examiner la définition des services ainsi que tout sujet concourant à leur qualité.

«Toute création ou suppression de la desserte d'un itinéraire par un service de transport d'intérêt national ou de la desserte d'un point d'arrêt par un service national ou international est soumise pour avis aux départements et communes concernés.

«Toute création ou suppression de la desserte d'un itinéraire par un service régional de voyageurs ou de la desserte d'un point d'arrêt par un service régional de voyageurs est soumise pour avis aux départements et aux communes concernés.»

ARTICLE 136
Consultation des comités locaux des transports

L'article 16 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 précitée est complétée par un alinéa ainsi rédigé :

«Les comités départementaux et régionaux des transports sont consultés sur l'organisation des transports ferroviaires inscrits au plan régional des transports.»

ARTICLE 137
Création d'un comité national de suivi de la décentralisation des services voyageurs

Il est créé, auprès du ministre chargé des transports, un comité national de suivi de la décentralisation des services voyageurs d'intérêt régional. Ce comité est consulté sur l'ensemble des questions liées au transfert de compétences prévu à l'article 124. Il est composé de représentants

TITRE IV
ASSURER UNE OFFRE D'HABITAT DIVERSIFIEE ET DE QUALITE

ARTICLE 140
Objectifs et moyens de la politique d'aide au logement et compétences des collectivités territoriales

I. - Les articles L. 301-1 et L. 301-2 du code de la construction et de l'habitation sont ainsi rédigés :

«**Art. L. 301-1.** - La politique d'aide au logement a pour objet de favoriser la satisfaction des besoins de logements, de promouvoir la décence du logement, la qualité de l'habitat, l'habitat durable et l'accessibilité aux personnes handicapées, d'améliorer l'habitat existant et de prendre en charge une partie des dépenses de logement en tenant compte de la situation de famille et des ressources des occupants. Elle doit tendre à favoriser une offre de logements qui, par son importance, son insertion urbaine, sa diversité de statut d'occupation et de répartition spatiale, soit de nature à assurer la liberté de choix pour toute personne de son mode d'habitation.

«**II.** - Toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'adaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, a droit à une aide de la collectivité pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir.

«**Art. L. 301-2.** - La politique d'aide au logement comprend notamment :
«1° Des aides publiques à l'investissement en faveur du logement locatif, à la construction neuve de loge-

ments, à l'acquisition avec amélioration de logements existants et aux opérations de restructuration urbaine. Les aides sont majorées lorsque les logements servent à l'intégration de personnes rencontrant des difficultés sociales particulières ;

«2° Des aides publiques, accordées sous condition de ressources, aux personnes accédant à la propriété de leur logement, sous la forme d'avances remboursables sans intérêt et de prêts d'accession sociale à taux réduit ;

ARTICLE 138

Les dispositions du premier alinéa de l'article 22 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 précitée sont abrogées à compter du 1^{er} janvier 2002.

ARTICLE 139
Rapport au Parlement

Cinq ans après la date du transfert de compétences visée à l'article 21-1 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 précitée, le Gouvernement déposera un rapport au Parlement portant bilan de ce transfert de compétences établi sur la base d'une évaluation conjointe diligentée par l'Etat et les régions.

Ce bilan portera notamment sur l'évolution quantitative et qualitative des services ainsi que leur financement, les relations entre les régions et la Société nationale des chemins de fer français, le développement de l'intermodalité, la tarification et le maintien de la cohérence du système ferroviaire.

«3° Des aides publiques à l'investissement pour les travaux d'amélioration des logements existants réalisés par les propriétaires bailleurs, dans le parc locatif social et dans le parc privé, ainsi que par les propriétaires occupants sous condition de ressources ;

«4° Des aides publiques à l'investissement pour les logements locatifs privés soumis en contrepartie à des conditions de loyer encadré et destinés à des personnes sous condition de ressources ;

«5° Des aides personnelles au logement, dont l'aide personnalisée instituée au chapitre 1^{er} du titre V du présent livre, qui sont versées aux locataires ou aux propriétaires accédants, sous condition de ressources.»

II. - Dans l'article L. 301-4 du même code, après les mots : «les communes», sont insérés les mots : «des établissements publics de coopération intercommunale».

III. - Dans la dernière phrase du premier alinéa de l'article L. 303-1 du même code, après les mots: «ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat», sont insérés les mots: «ou le syndicat mixte qui aurait reçu mandat de ces derniers».

IV. - Après le septième alinéa de l'article 6 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, il est inséré un alinéa ainsi rédigé:

«Le fonds de solidarité peut également accorder des aides à des personnes propriétaires occupants, qui remplissent les conditions de l'article 1^{er} de la présente loi et se trouvent dans l'impossibilité d'assurer leurs obligations relatives au paiement de leurs charges collectives, ou aux remboursements d'emprunts contractés pour l'acquisition du logement dont ils ont la propriété ou la jouissance si celui-ci est situé dans le périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat définie à l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation, limitée à un groupe d'immeubles bâtis en sociétés d'attribution ou en société coopérative de construction donnant vocation à l'attribution d'un lot ou soumis au régime de la copropriété.»

V. - La première phrase du premier alinéa de l'article L. 353-7 du code de la construction et de l'habitation est complétée par les mots: «ou en l'absence de travaux prévus par la convention, à la date de l'acceptation du bail par le locataire ou l'occupant, après publication de la convention au fichier immobilier ou son inscription au livre foncier».

ARTICLE 141

Agrément des organismes sans but lucratif œuvrant dans le domaine du logement

L'intitulé du titre VI du livre III du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé: «Organismes consultatifs et organismes concourant aux objectifs de la politique d'aide au logement».

Dans le titre VI du livre III du même code, il est créé un chapitre V ainsi rédigé:

«CHAPITRE V

«ORGANISMES CONOURANT AUX OBJECTIFS DE LA POLITIQUE D'AIDE AU LOGEMENT»

«Art. L. 365-1. - Constituent des activités d'utilité sociale, lorsqu'elles sont réalisées par des organismes sans but lucratif ou des unions d'économie sociale, les activités soumises à agrément visées par la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement et par la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions. Peuvent constituer également des activités d'utilité sociale les autres activités, exercées dans les mêmes conditions, visant à la mise en œuvre des dispositions de l'article L. 301-1, sous réserve d'avoir fait l'objet d'un agrément dans des conditions définies par décret en

Conseil d'Etat.

«Les fédérations nationales regroupant les organismes visés au présent article peuvent conclure avec l'Etat ou l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat des conventions ayant pour objet la réalisation des objectifs définis à l'article L. 301-1.»

ARTICLE 142

Bilan territorialisé en matière de logement

Le Gouvernement présentera au Parlement, tous les trois ans à compter de la promulgation de la présente loi, un rapport d'évaluation territorialisée de l'offre et des besoins en matière de logements.

SECTION 1

LE LOGEMENT SOCIAL

ARTICLE 143

Congé de représentation des salariés siégeant au conseil d'administration d'un organisme d'HLM

Après l'article L. 423-12 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 423-13 ainsi rédigé:

«Art. 423-13. - L'employeur est tenu d'accorder au salarié siégeant au conseil d'administration ou conseil de surveillance d'un organisme d'habitations à loyer modéré le temps nécessaire pour participer aux séances plénières de cette instance.

«Si, du fait de sa participation à ces séances, le salarié connaît une diminution de sa rémunération, il reçoit de cet organisme une indemnité compensant, sous forme forfaitaire, la diminution de sa rémunération.

«Lorsqu'un chef d'entreprise, un artisan, un commerçant, un agriculteur ou un membre d'une profession libérale siégeant au conseil d'administration d'un organisme d'habitations à loyer modéré connaît, du fait de sa participation aux séances plénières de cette instance, une diminution de son revenu ou une augmentation de ses charges, il reçoit de cet organisme une indemnité forfaitaire pour compenser la diminution de son revenu ou l'augmentation de ses charges.»

ARTICLE 144

Location des aires de stationnement des organismes d'HLM

L'article L. 411-1 du code de la construction et de l'habitation est complété par deux alinéas ainsi rédigés:

«Les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent librement louer les aires de stationnement vacantes dont ils disposent par application de l'article L. 442-6-4.

«La location est consentie à titre précaire et révocable à tout moment par le bailleur. Un locataire de ce bailleur ne peut se voir opposer un refus de location d'une aire de stationnement au motif que cette aire est louée librement à une personne ne louant pas un logement dans le parc de ce bailleur.»

ARTICLE 145

Mission des organismes d'HLM

Le chapitre unique du titre I^{er} du livre IV du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié:

1° L'article L. 411-2 est complété par deux alinéas ainsi rédigés:

«Au titre du service d'intérêt général que constitue la construction, l'acquisition, l'attribution et la gestion de logements locatifs destinés à des personnes dont les revenus sont inférieurs à des plafonds, les organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés aux alinéas précédents bénéficient d'exonérations fiscales et d'aides spécifiques de l'Etat.

«Au titre de la mission d'intérêt général que constitue la recherche de la mixité sociale et de la diversité de l'habitat, les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent exercer les compétences d'aménagement, d'accession et de prestations de services prévues par les textes qui les régissent.»;

2° Il est ajouté les articles L. 411-3 à L. 411-8 ainsi rédigés:

«Art. L. 411-3. - Les dispositions du présent article sont d'ordre public et sont applicables aux logements appartenant ou ayant appartenu aux organismes d'habitations à loyer modéré, dès lors que ces logements ont été construits, acquis ou acquis et amélioré par lesdits organismes en vue de leur location avec le concours financier de l'Etat ou qu'ils ont ouvert droit à l'aide personnalisée au logement en application d'une convention prévue à l'article L. 353-14 conclue entre lesdits organismes et l'Etat.

«Ces dispositions ne sont pas applicables:

«- aux logements vendus par les organismes d'habitations à loyer modéré en application des premier, troisième et cinquième alinéas de l'article L. 443-11;

«- aux logements construits par les organismes d'habitations à loyer modéré dans le cadre d'un bail à construction ou d'un bail emphytéotique et devenus propriété du bailleur à l'expiration du bail;

«- aux logements faisant l'objet d'un portage provisoire par les organismes d'habitations à loyer modéré en application de l'article L. 421-1, huitième alinéa de l'article L. 422-2 et septième alinéa de l'article L. 422-3.

«En cas de transfert de propriété, y compris en cas de cession non volontaire, ces logements restent soumis à des règles d'attribution sous condition de ressources et de fixation de loyer par l'autorité administrative dans des conditions fixées par un décret en Conseil d'Etat. Les locataires de ces logements bénéficient du droit au maintien dans les lieux en application de l'article L. 442-6 ainsi que des dispositions des articles L. 353-15-1 et L. 442-6-1.

«Tout acte transférant la propriété ou la jouissance de ces logements ou constatant ledit transfert doit, à peine de nullité de plein droit, reproduire les dispositions du présent article. L'action en nullité peut être intentée

par tout intéressé ou par l'autorité administrative dans un délai de cinq ans à compter de la publication de l'acte au fichier immobilier.

«A la demande de tout intéressé ou de l'autorité administrative, le juge annule tout contrat conclu en violation des dispositions du présent article et ordonne, le cas échéant, la réaffectation des lieux à un usage d'habitation locative.

«Art. L. 411-4. - Les logements locatifs sociaux appartenant aux sociétés d'économie mixte construits, acquis ou acquis et améliorés avec une aide de l'Etat à compter du 5 janvier 1977 et faisant l'objet d'une convention définie à l'article L. 351-2 demeurent soumis, après l'expiration de la convention, même lorsqu'ils font l'objet d'un transfert de propriété, et y compris en cas de cession non volontaire, à des règles d'attribution sous condition de ressources et des maxima de loyer fixés par l'autorité administrative dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat. Les articles L. 353-15-1, L. 353-19 et L. 442-6-1 sont applicables aux locataires de ces logements. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas lorsque les logements ont été construits dans le cadre d'un bail à construction ou d'un bail emphytéotique après l'expiration de ce bail, lorsque celui-ci prévoit que le propriétaire d'un terrain devient propriétaire des constructions. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux logements vendus par les sociétés d'économie mixte en application des premier, troisième et cinquième alinéas de l'article L. 443-11.

«Art. L. 411-5. - [Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par décision du Conseil constitutionnel n° 2000-436 DC du 7 décembre 2000].

«Art. L. 411-6. - A la date de cessation d'effet d'une convention prévue à l'article L. 351-2 portant sur des logements appartenant à un organisme d'habitations à loyer modéré, l'ensemble des dispositions du présent livre sont applicables à ces logements.

«Art. L. 411-7. - Les attributions des locaux commerciaux en pied des immeubles construits ou acquis par les organismes d'habitations à loyer modéré se font en tenant compte des objectifs de mixité urbaine et de mixité sociale du quartier ou de l'arrondissement où les immeubles se situent.

«Les propositions d'attribution sont préalablement soumises à l'avis consultatif du maire de la commune.

«Art. L. 411-8. - L'union des habitations à loyer modéré regroupant les fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré peut conclure avec l'Etat des conventions ayant pour objet de favoriser la réalisation des objectifs définis à l'article L. 301-1.

«Ces conventions peuvent porter: «- sur l'évolution de l'équilibre économique des organismes et de la gestion de leur patrimoine immobilier et notamment sur les loyers, suppléments de loyer de solidarité et charges; «- sur l'amélioration des services rendus aux occupants de ce patrimoine immobilier;

«- sur la modernisation des conditions d'activité des organismes d'habitations à loyer modéré, et notamment leur respect des bonnes pratiques professionnelles.

«Les stipulations des conventions ainsi conclues par l'union des habitations à loyer modéré regroupant les fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré entrent en vigueur et s'imposent après approbation par arrêté du ou des ministres concernés.»

ARTICLE 146
Statut des OPAC

Le chapitre I^{er} du titre II du livre IV du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié:

1° a) L'article L. 421-1 est ainsi rédigé:

«- de réaliser pour leur compte ou pour le compte de tiers, avec l'accord de la ou des collectivités ou communautés intéressées, toutes les interventions foncières, les actions ou opérations d'aménagement prévues par le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation, sans que les dispositions de l'article L. 443-14 soient applicables aux cessions d'immeubles rendues nécessaires par ces réalisations;»

b) Après le sixième alinéa du même article, sont insérés trois alinéas ainsi rédigés:

«- de réaliser ou acquérir et améliorer, en complément de leur activité locative, en vue de leur vente à des personnes physiques à titre de résidences principales, des logements destinés à des personnes de ressources modestes et respectant des prix de vente maxima fixés par l'autorité administrative, soit lorsqu'une offre satisfaisante de ces logements n'est pas assurée dans un îlot, un quartier ou une commune, soit à la demande de la collectivité territoriale dans le cadre d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la mise en œuvre des objectifs de renouvellement urbain et de mixité sociale prévus dans les contrats de ville;

«- d'assister à titre de prestataire de services, dans des conditions précisées par décret en Conseil d'Etat, des personnes physiques et des sociétés de construction constituées en application du titre I^{er} du livre II pour la réalisation et la gestion d'immeubles, à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation en vue de leur location-accession;

c) Après le onzième alinéa du même article, il est inséré un alinéa ainsi rédigé:

«- réaliser, dans des conditions précisées par décret, pour le compte d'associations ou d'organismes agréés dans le domaine du logement social, des prestations de services pour des opérations ou des actions de nature à favoriser l'insertion sociale des personnes et la mixité urbaine et sociale des villes.»

2° L'article L. 421-2 est ainsi rédigé:

«**Art. L. 421-2.** - Les offices publics d'aménagement et de construction sont créés par décret à la demande soit d'un ou plusieurs conseils municipaux, soit d'un ou plusieurs conseils généraux, soit de l'organe délibérant d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat.

«Le changement de collectivité territoriale ou d'établissement public de coopération intercommunale de rattachement d'un office public d'aménagement et de construction, le changement de son appellation ainsi que la fusion de plusieurs établissements publics d'habitations à loyer modéré sont effectués sur demande concordante des organes délibérants des collectivités territoriales et groupements concernés, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat.»

3° Le deuxième alinéa de l'article L. 421-4 est remplacé par deux alinéas ainsi rédigés:

«Les offices publics d'habitations à loyer modéré sont créés par décret à la demande soit d'un ou plusieurs conseils municipaux, soit d'un ou plusieurs conseils généraux, soit de l'organe délibérant d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat.

«Le changement de collectivité territoriale ou d'établissement public de coopération intercommunale de rattachement d'un office public d'habitations à loyer modéré, le changement de son appellation ainsi que la fusion de plusieurs établissements publics d'habitations à loyer modéré sont effectués sur demande concordante des organes délibérants des collectivités territoriales et groupement concernés, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat.»

ARTICLE 147
Statut des fonctionnaires détachés dans les OPAC

Le troisième alinéa de l'article 15 de la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique territoriale est ainsi rédigé:

«Les offices publics d'aménagement et de construction, lorsqu'ils emploient des fonctionnaires régis par les dispositions de la présente loi, sont affiliés aux centres de gestion. Ils cotisent pour ces personnels dans les mêmes conditions que les collectivités et établissements administratifs mentionnés à l'article 2. Les caisses de crédit municipal, lorsqu'elles emploient des fonctionnaires régis par les dispositions de la présente loi, sont affiliées aux centres de gestion et cotisent pour ces personnels dans les mêmes conditions que les collectivités et établissements administratifs mentionnés à l'article 2.»

ARTICLE 148
Règles d'avancement des fonctionnaires détachés dans les OPAC

L'article 120 de la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 précitée est complété par un IV ainsi rédigé:

«IV. - Les agents titulaires des offices publics d'habitations à loyer modéré en fonction lors de la transformation de ceux-ci en offices publics d'aménagement et de construction conservent leur qualité de fonctionnaire et continuent à bénéficier des possibilités d'avancement d'échelons et de grades ouvertes par le statut particulier de leur cadre d'emplois au sein de l'établissement et dans un autre office public d'aménagement et de construction en cas de remplacement d'un fonctionnaire quittant un poste susceptible d'offrir un avancement de carrière par mutation. Ils peuvent également bénéficier d'un changement de cadre d'emplois lorsqu'ils sont inscrits sur la liste d'aptitude à un nouveau cadre d'emplois au titre de la promotion interne ou d'un concours.

«L'office public d'aménagement et de construction peut créer pour ces personnels les emplois correspondants en cas de changement de grade ou de changement de cadre d'emplois, sous réserve des dispositions statutaires relatives au grade ou au cadre d'emplois concernés.»

ARTICLE 149
Compétences et règles d'administration provisoire des organismes privés d'HLM

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

1° a) Les deux premières phrases du troisième alinéa de l'article L. 422-2 sont remplacées par une phrase ainsi rédigée:

«- de réaliser pour leur compte ou pour le compte d'un tiers, avec l'accord de la ou des collectivités ou communautés intéressées, toutes les interventions foncières, les actions ou opérations d'aménagement prévues par le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation, sans que les dispositions de l'article L. 443-14 soient applicables aux cessions d'immeubles rendues nécessaires par ces réalisations.»

b) Après le troisième alinéa du même article, sont insérés quatre alinéas ainsi rédigés:

«- de réaliser ou acquérir et améliorer, en complément de leur activité locative, en vue de leur vente à des personnes physiques à titre de résidences principales, des logements destinés à des personnes de ressources modestes et respectant des prix de vente maxima fixés par l'autorité administrative, soit lorsqu'une offre satisfaisante de ces logements n'est pas assurée dans un îlot, un quartier ou une commune, soit à la demande de la collectivité territoriale dans le cadre d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la mise en œuvre des objectifs de renouvellement urbain et de mixité sociale prévus dans les contrats de ville;

«- d'assister à titre de prestataire de services, dans des conditions définies par leurs statuts, des personnes physiques et des sociétés de construction constituées en application du titre I^{er} du livre II pour la réalisation et la gestion d'immeubles, à usage d'habi-

tation ou à usage professionnel et d'habitation ou destinés à cet usage, en accession à la propriété;

«- de construire, acquérir, réaliser des travaux, gérer des immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation en vue de leur location-accession;

«- de réaliser, dans des conditions définies par leurs statuts, pour le compte d'associations ou d'organismes agréés dans le domaine du logement social, des prestations de services pour des opérations ou des actions de nature à favoriser l'insertion sociale des personnes et la mixité urbaine et sociale des villes et des quartiers;»

2° L'article L. 422-7 est ainsi rédigé:

«**Art. L. 422-7.** - En cas d'irrégularités graves ou de faute grave de gestion commises par une société d'habitations à loyer modéré ou de crédit immobilier ou en cas de carence de son conseil d'administration, de son directeur ou de son conseil de surveillance, l'autorité administrative peut décider de:

«1° Retirer à l'organisme, pour une durée qui ne peut excéder cinq ans, la possibilité d'exercer une ou plusieurs des compétences prévues au présent titre;

«2° Révoquer un ou plusieurs membres du conseil d'administration, du conseil de surveillance ou du directoire;

«3° Interdire à un ou plusieurs membres ou anciens membres du conseil d'administration, du conseil de surveillance ou du directoire de participer au conseil d'administration, au conseil de surveillance ou au directoire d'un organisme d'habitations à loyer modéré pendant une durée qui ne peut excéder dix ans;

«4° Dissoudre l'organisme et nommer un liquidateur.

«Préalablement au prononcé de ces mesures, l'organisme et, dans les cas mentionnés aux 2° et 3°, les personnes susceptibles d'être personnellement concernées, sont mis en mesure de présenter leurs observations dans le délai d'un mois. Les décisions prises sont communiquées au conseil d'administration ou au conseil de surveillance et au directoire de l'organisme, dès sa plus proche réunion.»

3° Au premier alinéa de l'article L. 422-8, après les mots: «auquel est transféré», la fin de l'alinéa est ainsi rédigée: «l'ensemble des pouvoirs d'administration, de direction et de représentation de la société, sous réserve de ceux expressément attribués par la loi aux assemblées d'actionnaires.»

4° Le deuxième alinéa de l'article L. 422-8 est remplacé par quatre alinéas ainsi rédigés:

«La durée de l'administration provisoire est d'un an renouvelable une fois à compter de la décision ministérielle.

«Pendant cette durée et par dérogation aux dispositions du livre II du code de commerce, notamment ses articles L. 225-129, L. 225-204 et L. 228-23, toute augmentation ou réduction du capital social ou toute cession d'action est soumise à l'agrément de l'administrateur provisoire, à peine de nullité.

«Lorsque la société fait l'objet d'un plan de redressement approuvé par le conseil d'administration de la Caisse de garantie du logement social, l'administrateur provisoire peut soumettre à l'assemblée générale extraordinaire tout projet d'augmentation du capital social rendu nécessaire par le plan de redressement. En cas de refus de l'assemblée générale extraordinaire, la décision de procéder à l'augmentation de capital est prise par le conseil d'administration de la Caisse de garantie du logement social.

«Pendant la durée de l'administration provisoire, l'assemblée générale ne peut désigner un nouveau conseil d'administration ou conseil de surveillance. A l'issue de la mission de l'administrateur provisoire, il est procédé soit à la désignation d'un nouveau conseil d'administration ou conseil de surveillance par l'assemblée générale, soit à la dissolution de la société dans les modalités prévues à l'article L. 422-7.»

5° Après l'article L. 422-8, il est inséré un article L. 422-8-1 ainsi rédigé :

«**Art. L. 422-8-1.** - Pendant la durée des opérations de liquidation consécutives à une dissolution prononcée dans les conditions prévues à l'article L. 422-7, toute opération portant sur le capital de la société ou toute cession d'action est soumise à l'agrément du liquidateur, à peine de nullité.

«Lorsque l'assemblée générale extraordinaire a refusé une cession d'actif proposée par le liquidateur, celui-ci ne peut procéder à cette cession qu'après autorisation de l'autorité administrative.»

6° Les deuxième et troisième alinéas de l'article L. 422-3 sont remplacés par trois alinéas ainsi rédigés :

«1° D'assister à titre de prestataires de services, dans des conditions définies par leurs statuts, des personnes physiques et des sociétés de construction constituées en application du titre I^{er} du livre II pour la réalisation et la gestion d'immeubles, à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ou destinés à cet usage, en accession à la propriété;

«2° En vue de leur vente à titre de résidence principale, de construire, acquérir, réaliser des travaux, vendre ou gérer des immeubles, à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation respectant des prix de vente maxima fixés par l'autorité administrative.»

«2° bis En vue de leur location-accession, de construire, acquérir, réaliser des travaux, gérer des immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation.»

7° Le 3° de l'article L. 422-3 est abrogé;

8° Après l'article L. 422-3, il est rétabli un article L. 422-3-1 ainsi rédigé :

«**Art. L. 422-3-1.** - Les conseils d'administration ou les conseils de surveillance des sociétés anonymes coopératives d'habitations à loyer modéré exerçant une activité de gestion locative comprennent des représentants des locataires dans des conditions définies par leurs statuts.»

ARTICLE 150

Avant l'article L. 423-1 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 423-1 A ainsi rédigé :

«**Art. L. 423-1 A.** - Les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent créer entre eux des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré afin de renforcer la coordination de leur action sur un territoire donné. Le capital de ces sociétés doit être détenu en totalité par des organismes d'habitations à loyer modéré.»

ARTICLE 151

Le c de l'article 4 de la loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 précitée est ainsi rédigé :

«c) Les organismes privés d'habitations à loyer modéré mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation, pour la réalisation d'ouvrages de bâtiment dans le cadre d'une action ou opération d'aménagement ou pour la réalisation d'ouvrages de bâtiment au profit d'autres organismes d'habitations à loyer modéré ainsi que pour les opérations de logements réglementés et les ouvrages qui leur sont liés.»

ARTICLE 152

Compétences des SA coopératives de production d'HLM

I. - Après le 6° de l'article L. 422-3 du code de la construction et de l'habitation, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

«7° De réaliser, dans les conditions fixées par leurs statuts, toutes les actions ou opérations d'aménagement définies par le code de l'urbanisme, soit pour leur compte avec l'accord de la ou des collectivités locales concernées, soit pour le compte de tiers lorsqu'elles ont été agréées à cet effet. Dans le cas où elles interviennent pour le compte de tiers, les dispositions des articles L. 443-14 et L. 451-5 ne sont pas applicables aux cessions d'immeubles rendues nécessaires par la réalisation de ces actions ou opérations;

«8° De réaliser pour le compte d'associations ou d'organismes œuvrant dans le domaine du logement ou de personnes physiques des prestations de services définies par leurs statuts.»

II. - Avant le dernier alinéa de l'article L. 422-3 du même code, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

«Elles peuvent également, dans les conditions fixées par leurs statuts, construire, acquérir, aménager, restaurer, agrandir, améliorer et gérer des immeubles en vue de la location et destinés à un usage d'habitation ou à un usage professionnel et d'habitation.»

III. - L'article L. 422-3-2 du même code est abrogé.

ARTICLE 153

Possibilité de créer en région d'Ile-de-France des conférences communales du logement

I. - L'article L. 441-1-4 du code de la construction et de l'habitation est

complété par un alinéa ainsi rédigé :

«En région d'Ile-de-France, toute commune comptant un nombre de logements locatifs sociaux tels que définis à l'article L. 302-5 supérieur à 20% du total des résidences principales peut créer une conférence communale du logement. La conférence, présidée par le maire, rassemble le représentant de l'Etat dans le département, les bailleurs sociaux possédant ou gérant des logements dans la commune, les représentants des associations de locataires affiliées à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation, des représentants des associations agréées dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées, désignés par le représentant de l'Etat dans le département et, lorsqu'ils sont titulaires de droits de réservation dans la commune, les organismes collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction, ainsi qu'un représentant du conseil général. Elle se réunit au moins une fois par an.»

II. - L'article L. 441-1-5 du même code est complété par un alinéa ainsi rédigé :

«Les conférences communales du logement créées en application du dernier alinéa de l'article L. 441-1-4 élaborent une charte communale du logement en vue d'harmoniser les politiques d'attribution de logements sociaux des bailleurs disposant d'un parc locatif sur le territoire communal, dans le respect des engagements quantifiés fixés annuellement à chaque organisme en application de l'accord collectif départemental et des orientations de la conférence intercommunale du logement lorsque la commune est membre d'une telle conférence. La charte communale est communiquée au représentant de l'Etat dans le département ainsi qu'au président de la conférence intercommunale lorsque la commune est membre d'une telle conférence.»

III. - Au début du cinquième alinéa de l'article L. 441-1-4 du code de la construction et de l'habitation, après les mots : «outre les maires des communes», sont insérés les mots : «, un représentant du ou des conseils généraux concernés».

IV. - Le deuxième alinéa de l'article L. 441-2 du même code est ainsi rédigé :

«Dans les mêmes conditions, une commission d'attribution est créée sur demande d'un établissement public de coopération intercommunale compétent ou, le cas échéant, d'une commune lorsque sur le territoire de celui-ci ou, le cas échéant, de celle-ci, un même organisme dispose de plus de 2000 logements locatifs sociaux.»

V. - Le même article est complété par un alinéa ainsi rédigé :

«Les présidents des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat ou leurs représentants participent à titre consultatif aux travaux de ces commissions pour l'attribution des logements si-

tués sur le territoire où ils sont territorialement compétents.»

ARTICLE 154

Location de logements à des associations d'aide aux personnes en difficulté

I. - Le premier alinéa de l'article L. 442-8-1 du code de la construction et de l'habitation est remplacé par trois alinéas ainsi rédigés :

«Par dérogation au premier alinéa de l'article L. 442-8, les organismes mentionnés à l'article L. 411-2 peuvent louer des logements à des associations déclarées ayant pour objet de les sous-louer meublés ou non à titre temporaire à des personnes en difficulté et d'exercer les actions nécessaires à leur réinsertion, aux autres organismes ayant la même mission et agréés par l'autorité administrative. Les organismes mentionnés à l'article L. 411-2 peuvent également louer des logements meublés ou non :

«- à des centres communaux d'action sociale, dans le cadre de leurs attributions définies au chapitre II du titre III du code de la famille et de l'aide sociale, en vue de les sous-louer à titre temporaire à des personnes physiques;

«- à des associations déclarées ayant pour objet de sous-louer à titre temporaire à des personnes âgées ou à des personnes handicapées.»

II. - Après le deuxième alinéa de l'article L. 442-8-1 du même code, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

«Par dérogation au premier alinéa de l'article L. 442-8, les organismes mentionnés à l'article L. 411-2 peuvent louer des logements à des centres communaux d'action sociale ou à des associations déclarées ayant pour objet de les sous-louer meublés pour une durée n'excédant pas six mois à des travailleurs dont l'emploi présente un caractère saisonnier tel que mentionné au 3° de l'article L. 122-1-1 du code du travail.

«Un décret fixe, en tant que de besoin, les conditions d'application du premier alinéa du présent article.»

III. - Dans la première phase du quatrième alinéa de l'article L. 442-8-2 du même code, après les mots : «mentionnées au premier alinéa», sont insérés les mots : «et au troisième alinéa».

IV. - Après le quatrième alinéa du même article, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

«Les dispositions du chapitre I^{er} de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 précitée et l'offre de logement définitif ne s'appliquent pas aux contrats de sous-location conclus en application du troisième alinéa du présent article.

«Un décret fixe, en tant que de besoin, les conditions d'application du présent article.»

V. - Après l'article L. 353-19-1 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 353-19-2 ainsi rédigé :

«**Art. L. 353-19-2.** - Nonobstant toutes dispositions ou stipulations contraires, les sociétés d'économie mixte peuvent louer les logements

conventionnés en application de l'article L. 351-2 à des centres communaux d'action sociale ou à des associations déclarées ayant pour objet de les sous-louer meublés pour une durée n'excédant pas six mois à des travailleurs dont l'emploi présente un caractère saisonnier tel que mentionné au 3° de l'article L. 122-1-1 du code du travail.

«Les sous-locataires sont assimilés aux locataires, dans la mesure et dans les conditions prévues par le présent article.

«Les sous-locataires sont assimilés à des locataires pour bénéficier de l'aide personnalisée au logement prévue par l'article L. 351-1 du présent code.

«Les dispositions de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée sont applicables au contrat de sous-location dans les conditions prévues au III de l'article 40 de ladite loi.

«Les dispositions de la section 2 du chapitre I^{er} du livre IV, et de l'article L. 442-5 ainsi que celles relatives au niveau de ressources prévues à l'article L. 441-1 du présent code sont applicables aux contrats de sous-location des logements loués dans les conditions mentionnées au premier alinéa du présent article, pendant la durée du contrat de location principal.»

ARTICLE 155

Mise en gérance d'immeubles appartenant à des organismes d'HLM

L'article L. 442-9 du code de la construction et de l'habitation est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

«Lorsque l'autorisation est accordée pour confier la gérance d'un ou plusieurs immeubles à un autre organisme d'habitations à loyer modéré ou à une société d'économie mixte de construction et de gestion de logements locatifs sociaux, le gérant bénéficie de toutes les délégations nécessaires à l'accomplissement de sa mission, dans des conditions fixées par décret.

«Les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent également être autorisés à prendre en gérance dans les mêmes conditions des logements appartenant à des sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements locatifs sociaux ou à des collectivités territoriales.»

ARTICLE 156

L'article 41 de la loi n° 93-122 du 29 janvier 1993 relative à la prévention de la corruption et à la transparence de la vie économique et des procédures publiques est complété par un *d* ainsi rédigé :

«*d*) Lorsque la délégation constitue un mandat de gérance de logements locatifs sociaux confiée à un organisme d'habitations à loyer modéré.»

ARTICLE 157

Après le deuxième alinéa de l'article L. 351-9 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

«En cas de mandat de gérance de logements, l'aide personnalisée peut être versée au mandataire.»

ARTICLE 158

Procédure d'attribution des logements sociaux en cas de signature d'une convention gérance

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

«Lorsqu'une convention de gérance prévue à l'article L. 442-9 inclut l'attribution de logements, le président de la commission d'attribution de l'organisme ayant confié la gérance des immeubles est membre de droit, pour l'attribution de ces logements, de la commission d'attribution de l'organisme gérant.»

ARTICLE 159

Vente de logements HLM à leurs occupants

I. - Après la première phrase de l'article L. 443-7 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré une phrase ainsi rédigée :

«Ils peuvent proposer à ces mêmes bénéficiaires la possibilité d'acquérir ces mêmes logements au moyen d'un contrat de location-accession.»

II. - Dans le même code, il est inséré un article L. 443-7-1 ainsi rédigé :

«**Art. L. 443-7-1.** - Les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent céder ou apporter les logements visés au premier alinéa de l'article L. 443-7 à des sociétés civiles immobilières de location gérées par ceux-ci dont les seuls associés sont les organismes d'habitations à loyer modéré et les bénéficiaires visés au premier alinéa de l'article L. 443-11. Leurs statuts sont conformes à des statuts types approuvés par décret en Conseil d'Etat.

«En cas de difficultés dans la libération de leurs parts, les bénéficiaires redeviennent locataires de l'organisme, dans le cadre d'un nouveau contrat régi par les clauses et conditions du contrat de location antérieur, après révision éventuelle du montant de loyer conformément à la réglementation relative aux habitations à loyer modéré.

«Par dérogation au premier alinéa de l'article 1857 du code civil, la responsabilité de l'associé personne physique, visée au premier alinéa du présent article, est limitée à la seule fraction du capital qu'il possède.»

ARTICLE 160

Dans le premier alinéa de l'article L. 443-11 du code de la construction et de l'habitation, les mots : «pour l'octroi des prêts aidés par l'Etat pour la construction de logements en accession à la propriété» sont remplacés par les mots : «par l'autorité administrative».

SECTION 2

LA SOLIDARITÉ ENTRE ORGANISMES DE LOGEMENT SOCIAL

ARTICLE 161

Inscription d'une hypothèque légale au bénéfice de la Caisse des dépôts et consignations

L'article L. 431-1 du code de la

construction et de l'habitation est ainsi modifié :

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

«A compter de l'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, aucune nouvelle inscription d'hypothèque légale ne peut être demandée au profit du fonds de garantie.»

2° Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

«Lorsqu'elle consent un prêt pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration de logements locatifs sociaux, la Caisse des dépôts et consignations peut inscrire, en garantie de sa créance en principal, intérêts et accessoires, une hypothèque légale sur les immeubles faisant l'objet du prêt. Ces dispositions s'appliquent également lorsque la créance est née avant l'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée.»

ARTICLE 162

Contrôle, redressement des organismes et garantie de l'accession sociale à la propriété

I. - L'intitulé du titre V du livre IV du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé : «Contrôle, redressement des organismes et garantie de l'accession sociale à la propriété».

II. - Le chapitre unique du titre V du livre IV du même code devient le chapitre I^{er} intitulé : «Contrôle», qui comprend les articles L. 451-1 à L. 451-7.

III. - L'article L. 451-1 du même code est ainsi modifié :

1° Le deuxième alinéa est ainsi rédigé :

«Toute société, association, collectivité ou organisme, quel qu'en soit le statut, exerçant une activité de construction ou de gestion de logements sociaux est soumis au même contrôle concernant ces logements lorsque ceux-ci ont fait l'objet soit d'une subvention ou d'un prêt aidé, réglementé par l'Etat ou conventionné, soit d'un avantage fiscal lié à leur caractère de logement social. Pour les besoins exclusifs de ce contrôle, l'administration peut obtenir de la société, l'association, la collectivité ou l'organisme contrôlé, au cas où il exerce d'autres activités, communication de tout document se rapportant à ces activités.»

2° Après le dernier alinéa, sont insérés cinq alinéas ainsi rédigés :

«L'objet du contrôle exercé par l'administration est de vérifier l'emploi conforme à leur objet des subventions, prêts ou avantages consentis par l'Etat et le respect par les organismes contrôlés des dispositions législatives et réglementaires qui régissent leur mission de construction et de gestion du logement social. L'administration peut également procéder à une évaluation d'ensemble de l'activité consacrée à cette mission, dans ses aspects administratifs, techniques, sociaux, comptables et financiers.

«Le contrôle s'exerce sur pièces ou

sur place. Les agents chargés d'effectuer les contrôles sur place sont des agents de l'Etat habilités à cet effet de façon permanente ou temporaire par décision de l'autorité ministérielle. Ils peuvent procéder à des contrôles conjoints avec les agents habilités de l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction.

«L'organisme vérifié est averti du contrôle sur place dont il fait l'objet avant l'engagement des opérations ; l'avertissement mentionne que l'organisme a la faculté de se faire assister de tout conseil de son choix pendant le déroulement des opérations. Les agents chargés du contrôle ont accès à tous documents, renseignements ou justificatifs et peuvent en prendre copie aux frais de l'organisme. Ils ont accès, entre huit heures et vingt heures, à tous locaux professionnels et à tous immeubles construits ou gérés par l'organisme à l'exclusion des locaux affectés au domicile.

«Lorsque le contrôle de l'administration s'est conclu par un rapport, celui-ci est communiqué au président, ou dirigeant de l'organisme concerné qui dispose d'un mois pour présenter ses observations. Le rapport définitif et, le cas échéant, les observations de l'organisme contrôlé sont communiqués au directoire et au conseil de surveillance ou au conseil d'administration ou à l'organe délibérant en tenant lieu dès sa plus proche réunion pour être soumis à délibération.

«L'autorité administrative met en demeure l'organisme contrôlé de procéder, dans un délai déterminé, à la rectification des irrégularités ou carences constatées.»

IV. - Le deuxième alinéa de l'article L. 451-2 du même code est supprimé.

V. - Il est inséré, dans le même code, un article L. 451-2-1 ainsi rédigé :

«**Art. L. 451-2-1.** - Le fait de faire obstacle au contrôle de l'administration rend passible, après mise en demeure demeurée infructueuse, la personne morale contrôlée d'une amende de 100 000 F maximum. La pénalité est recouvrée au profit de l'Etat comme les créances étrangères à l'impôt et au domaine.

«Lorsqu'un organisme ne respecte pas, pour un ou plusieurs logements, les règles d'attribution et d'affectation prévues au présent code, l'autorité administrative, après l'avoir mis en mesure de présenter ses observations, peut, sans préjudice de la restitution le cas échéant de l'aide publique, infliger une sanction pécuniaire d'un montant qui ne peut excéder l'équivalent de dix-huit mois du loyer en principal du ou des logements concernés.»

VI. - Le dernier alinéa de l'article L. 441-2-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

«La méconnaissance des dispositions du présent article est passible des sanctions pécuniaires prévues à l'article L. 451-2-1.»

ARTICLE 163**Constitution et compétences de la Caisse de garantie du logement locatif social**

L - Dans le titre V du livre IV du code de la construction et de l'habitation, il est créé un chapitre II ainsi rédigé :

«CHAPITRE II**«Caisse de garantie du logement locatif social et redressement des organismes**

«Art. L. 452-1. - La Caisse de garantie du logement locatif social est un établissement public national à caractère administratif. Elle gère un fonds de garantie de prêts au logement social. Elle est substituée de plein droit dans les droits et obligations de la Caisse de garantie du logement social visée à l'article L. 431-1, à compter du 1^{er} janvier 2001.

«S'agissant de leur activité locative sociale, elle contribue, notamment par des concours financiers, à la prévention des difficultés financières et au redressement des organismes d'habitations à loyer modéré et des sociétés d'économie mixte.

«Elle concourt, par ses participations aux frais de l'union et des fédérations groupant les organismes d'habitations à loyer modéré et aux frais de la fédération groupant les sociétés d'économie mixte, à assurer leur meilleur fonctionnement, la coordination de leurs activités, leurs investissements pour le développement des actions en faveur du logement social, en particulier la prévention des difficultés des organismes.

Elle participe également au financement des associations nationales de locataires représentatives qui siègent à la Commission nationale de concertation pour leurs activités dans les secteurs locatifs mentionnés aux troisième et quatrième alinéas de l'article 41 ter de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière. Elle peut également aider des organismes agréés mentionnés à l'article L. 366-1 à développer l'information en faveur du logement social.

«Art. L. 452-2. - La caisse est administrée par un conseil d'administration composé à parts égales de représentants de l'Etat, d'une part, et de représentants de l'Union nationale des fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré et de la fédération des sociétés d'économie mixte, d'autre part, ainsi que d'une personnalité qualifiée, désignée par le ministre chargé du logement après avis des représentants des organismes d'habitations à loyer modéré, à raison de ses compétences dans le domaine du logement.

«Le conseil d'administration élit en son sein un président parmi les représentants des organismes d'habitations à loyer modéré.

«Art. L. 452-3. - Les ressources de la Caisse de garantie du logement locatif social sont constituées par :

a) Des dotations en capital ou autres concours apportés par l'Etat ou la Caisse des dépôts et consignations ;

b) Des rémunérations perçues en contrepartie des garanties accordées au titre du fonds de garantie mentionné à l'article L. 452-1 ;

c) Des cotisations et majorations versées en application des articles L. 452-4 et L. 452-5 ;

d) Des dons et legs ;

e) Des produits de placements et des remboursements de prêts, ainsi que des reversements des concours financiers visés à l'article L. 452-1 ;

f) Du produit des emprunts qu'elle contracte avec l'autorisation du ministre chargé des finances.

«Art. L. 452-4. - Au titre de leur activité locative sociale, les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte versent, au premier trimestre de chaque année, une cotisation à la Caisse de garantie du logement locatif social.

«La cotisation des organismes d'habitations à loyer modéré a pour assiette les loyers appelés au cours du dernier exercice clos pour les logements à usage locatif et les logements-foyers leur appartenant, construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'Etat ou ayant bénéficié de prêts accordés en contrepartie de conditions de ressources des occupants ou faisant l'objet des conventions régies par le chapitre III du titre V du livre III. Pour les logements-foyers, la cotisation a pour assiette l'élément de la redevance équivalent au loyer.

«La cotisation des sociétés d'économie mixte a pour assiette les loyers appelés au cours du dernier exercice clos pour les logements à usage locatif et les logements-foyers leur appartenant et conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2 ou, dans les départements d'outre-mer, construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'Etat.

«La cotisation est réduite d'un montant proportionnel au nombre de bénéficiaires des aides prévues aux articles L. 542-1 et L. 831-1 du code de la sécurité sociale et L. 351-1 du présent code. Le nombre d'allocataires s'apprécie au 31 décembre du dernier exercice clos.

«La cotisation est également réduite d'un montant proportionnel au nombre de logements et de logements-foyers situés dans les quartiers mentionnés au I de l'article 1466 A du code général des impôts. Ce nombre s'apprécie au 31 décembre du dernier exercice clos.

«Le montant de la réduction par allocataire et celui de la réduction par logement ou logement-foyer situé dans les quartiers mentionnés au cinquième alinéa sont fixés par arrêté des ministres chargés du logement et de l'économie.

«Art. L. 452-5. - La cotisation est versée spontanément à la Caisse de garantie du logement locatif social par les redevables, accompagnée d'une déclaration dont le modèle est fixé par l'autorité administrative.

«Elle est recouvrée et contrôlée selon les mêmes procédures et sous les mêmes sanctions, garanties, sûretés et privilèges que la taxe sur la valeur ajoutée.

«Art. L. 452-6. - Sur sa demande, la Caisse de garantie du logement locatif social peut obtenir de l'autorité administrative compétente et des organismes payeurs des aides visées au quatrième alinéa de l'article L. 452-4, les éléments d'information nécessaires à la vérification des cotisations qui lui sont dues.

«Art. L. 452-7. - Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent chapitre.

«Les dispositions des articles L. 452-4 à L. 452-6 sont applicables à compter du 1^{er} janvier 2001.»

II. - Le conseil d'administration de la caisse de garantie visée à l'article L. 431-1 du code de la construction et de l'habitation administre la caisse de garantie visée à l'article L. 452-1 du même code jusqu'à la première réunion du conseil d'administration de celle-ci et, au plus tard, jusqu'au 30 juin 2001. Les conditions de gestion administrative et comptable de la caisse de garantie visée à l'article L. 431-1 demeurent en vigueur jusqu'à la date de publication du décret prévu à l'article L. 452-7.

III. - Les articles L. 451-3 et L. 451-4 du code de la construction et de l'habitation sont abrogés à compter du 1^{er} janvier 2001.

ARTICLE 164**Garantie des opérations d'accession à la propriété**

I - Il est créé, dans le titre V du livre IV du code de la construction et de l'habitation, un chapitre III ainsi rédigé :

«CHAPITRE III**«GARANTIE DES OPERATIONS D'ACCESSION A LA PROPRIÉTÉ**

«Art. L. 453-1. - I - La Société de garantie des organismes d'habitations à loyer modéré contre les risques d'opérations immobilières a pour objet de garantir les organismes d'habitations à loyer modéré contre les risques financiers encourus par eux dans les opérations de promotion immobilière et les opérations de vente d'immeubles à construire, à améliorer ou achevés, exception faite des opérations de vente mentionnées aux articles L. 443-7 et suivants.

«Un organisme d'habitations à loyer modéré, directement ou indirectement, ne peut procéder aux acquisitions immobilières, contracter un emprunt ou réaliser les travaux afférents à une opération mentionnée au premier alinéa s'il ne bénéficie de la garantie de la société. La garantie accordée à l'organisme d'habitations à loyer modéré consiste en l'engagement de la société de verser à ce dernier, à partir d'un certain seuil, une fraction de la perte sur fonds propres constatée au titre des opérations mentionnées au premier alinéa. Cette fraction est fixée par la convention de garantie et ne peut être ni inférieure à 50%, ni supérieure à 80%. Le seuil de versement ainsi que les autres conditions d'engagement de la société sont fixés par la convention de garantie selon les modalités précisées par décret.

«II. - La société est une société anonyme soumise aux dispositions du livre II du code de commerce, sous réserve des dispositions suivantes.

«Ses statuts sont approuvés par décret.

«Les seuls actionnaires de la société sont l'union et les fédérations groupant les organismes d'habitations à loyer modéré. Son conseil d'administration, auquel assiste un commissaire du Gouvernement désigné par le ministre chargé du logement, est composé de représentants de ces actionnaires et est présidé par l'un de ces représentants.

«La société a notamment pour ressources les dotations en capital ou autres concours versés par ses actionnaires et les cotisations versées par les organismes qui réalisent les opérations mentionnées au premier alinéa du I.

«Elle a accès à l'ensemble des documents comptables et financiers et aux rapports des commissaires aux comptes des organismes d'habitations à loyer modéré qui réalisent les opérations mentionnées au I.

«Art. L. 453-2. - L'activité de vente définie au premier alinéa de l'article L. 453-1 fait l'objet d'une comptabilité distincte dans les écritures de chaque organisme d'habitations à loyer modéré.

«Art. L. 453-3. - Les organismes d'habitations à loyer modéré, lorsqu'ils concluent une vente d'immeuble en l'état futur d'achèvement, sont tenus d'apporter la garantie d'achèvement de l'immeuble ou du remboursement des versements effectués prévue au d de l'article L. 261-11.»

II. - Les dispositions des articles L. 453-1 à L. 453-3 visés au I entrent en vigueur au 1^{er} janvier 2002.

III. - Dans le premier alinéa de l'article L. 222-2 du même code, les mots : «un organisme d'habitations à loyer modéré ou» sont supprimés.

IV. - Dans l'article L. 222-6 du même code, les mots : «Les organismes d'habitations à loyer modéré et» sont supprimés. Dans le même article, les mots : «ne sont pas tenus de fournir la garantie prévue au d de l'article L. 222-3 quand ils agissent» sont remplacés par les mots : «ne sont pas tenus de fournir la garantie prévue au d de l'article L. 222-3 quand elles agissent».

V. - Le douzième alinéa de l'article L. 422-3 du même code est supprimé.

ARTICLE 165**Dispositions particulières aux SEM**

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

1° A l'article L. 472-1-2, les références : «L. 442-8-2 et L. 442-8-4» sont remplacées par les références : «L. 442-8-2, L. 442-8-4, L. 451-1, L. 451-2 et L. 451-2-1.» ;

2° Il est inséré un article L. 472-1-5 ainsi rédigé :

«Art. L. 472-1-5. - Les sociétés d'économie mixte constituées en application de la loi n° 46-860 du 30 avril 1946 précitée et les sociétés d'écono-

mie mixte locales versent à la Caisse de garantie du logement locatif social la cotisation prévue à l'article L. 452-4. Les dispositions des articles L. 452-5 à L. 452-7 leur sont applicables.»

ARTICLE 166

Dans le chapitre unique du titre VIII du livre IV du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 481-1-1 ainsi rédigé :

«**Art. L. 481-1-1.** - Les sociétés d'économie mixte versent à la Caisse de garantie du logement locatif social la cotisation prévue à l'article L. 452-4. Les dispositions des articles L. 452-5 à L. 452-7 leur sont applicables.

«Les sociétés d'économie mixte exerçant une activité de construction ou de gestion de logements sociaux sont soumises au contrôle de l'administration dans les conditions prévues aux articles L. 451-1, L. 451-2 et L. 451-2-1. Ces sociétés sont soumises à des obligations comptables particulières fixées par le Comité de la réglementation comptable. Leur activité locative sociale fait notamment l'objet d'une comptabilité distincte.»

ARTICLE 167

I. - L'article 302 bis ZC du code général des impôts est abrogé à compter du 31 décembre 2000.

II. - Dans le premier alinéa de l'article 441-3 du code de la construction et de l'habitation, le taux : «40 %» est remplacé par le taux : «60 %».

III. - Les articles L. 451-3, L. 451-4, L. 481-1 et L. 481-2 du code de la construction et de l'habitation sont abrogés à compter du 31 décembre 2000.

SECTION 3

L'INSALUBRITÉ ET L'ÉTAT DE PÉRIL

Sous-section 1

Les immeubles insalubres

ARTICLE 168

Procédure de déclaration d'insalubrité

I. - L'article L. 1331-26 du code de la santé publique est ainsi rédigé :

«**Art. L. 1331-26.** - Lorsqu'un immeuble, bâti ou non, vacant ou non, appartenant ou non à la voie publique, un groupe d'immeubles, un îlot ou un groupe d'îlots constitue, soit par lui-même, soit par les conditions dans lesquelles il est occupé ou exploité, un danger pour la santé des occupants ou des voisins, le préfet, saisi d'un rapport motivé du directeur départemental des affaires sanitaires et sociales ou, par application du troisième alinéa de l'article L. 1422-1, du directeur du service communal d'hygiène et de santé concluant à l'insalubrité de l'immeuble concerné, invite le conseil départemental d'hygiène à donner son avis dans le délai de deux mois :

- «1° Sur la réalité et les causes de l'insalubrité ;
- «2° Sur les mesures propres à y remédier.

«Le directeur départemental de la santé et de l'action sociale établit le rapport prévu au premier alinéa soit de sa propre initiative, soit sur saisine du maire, du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de logement et d'urbanisme, soit encore à la demande de tout locataire ou occupant de l'immeuble ou de l'un des immeubles concernés.

«Le maire de la commune ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale, à l'initiative duquel la procédure a été engagée, doit fournir un plan parcellaire de l'immeuble avec l'indication des noms des propriétaires tels qu'ils figurent au fichier immobilier de la conservation des hypothèques. Lorsque cette initiative a pour objet de faciliter l'assainissement ou l'aménagement d'un îlot ou d'un groupe d'îlots, le projet d'assainissement ou d'aménagement correspondant est également fourni.»

II. - Il est inséré, après l'article L. 1416-1 du code de la santé publique, un article L. 1416-2 ainsi rédigé :

«**Art. L. 1416-2.** - Il peut être créé, au sein de chaque conseil départemental d'hygiène, une délégation permanente chargée de donner l'avis prévu par l'article L. 1331-26.»

III. - Les commissions ad hoc chargées actuellement de donner l'avis prévu par l'article L. 1331-26 du code de la santé publique sont maintenues en fonction jusqu'à la création des délégations permanentes mentionnées à l'article L. 1416-2 du même code.

ARTICLE 169

Procédures préalables au constat d'insalubrité

L'article L. 1331-27 du code de la santé publique est ainsi rédigé :

«**Art. L. 1331-27.** - Le préfet avise les propriétaires, tels qu'ils figurent au fichier immobilier de la conservation des hypothèques, au moins trente jours à l'avance de la tenue de la réunion du conseil départemental d'hygiène et de la faculté qu'ils ont de produire dans ce délai leurs observations. Il avise également, dans la mesure où ils sont connus, les titulaires de droits réels immobiliers sur les locaux, les titulaires de parts donnant droit à l'attribution ou à la jouissance en propriété des locaux, les occupants et, en cas d'immeuble d'hébergement, l'exploitant.

«A défaut de connaître l'adresse actuelle des personnes mentionnées au premier alinéa ou de pouvoir les identifier, la notification les concernant est valablement effectuée par affichage à la mairie de la commune ou, à Paris, Marseille et Lyon, de l'arrondissement où est situé l'immeuble ainsi que par affichage sur la façade de l'immeuble, au moins trente jours avant la réunion du conseil départemental d'hygiène. Si l'insalubrité ne concerne que les parties communes d'un immeuble en copropriété, l'invitation à la réunion du conseil départemental d'hygiène est valablement faite au seul syndicat des copropriétaires.

«Le rapport motivé prévu à l'article L. 1331-26 est tenu à la disposition des intéressés dans les bureaux de la préfecture. Une copie est déposée à la mairie de la commune ou, à Paris, Marseille et Lyon, de l'arrondissement où est situé l'immeuble.

«Toute personne justifiant de l'une des qualités mentionnées au premier alinéa est, sur sa demande, entendue par le conseil départemental d'hygiène et appelée aux visites et constatations des lieux. Elle peut se faire représenter par un mandataire.

«Au cas où le conseil départemental d'hygiène émet un avis contraire aux conclusions du rapport motivé prévu à l'article L. 1331-26, le préfet peut transmettre le dossier au ministre chargé de la santé. Celui-ci saisit le Conseil supérieur d'hygiène publique de France qui émet son avis dans les deux mois de sa saisine, lequel se substitue à celui du conseil départemental d'hygiène.»

ARTICLE 170

Le troisième alinéa de l'article L. 1331-32 du code de la santé publique est supprimé.

ARTICLE 171

Mesures d'interdictions préfectorales liées au constat d'insalubrité

L'article L. 1331-28 du code de la santé publique est ainsi rédigé :

«**Art. L. 1331-28.** - Si le conseil départemental d'hygiène ou, éventuellement, le Conseil supérieur d'hygiène publique de France conclut à l'impossibilité de remédier à l'insalubrité, le préfet prononce, dans le délai d'un mois, l'interdiction définitive d'habiter et d'utiliser les lieux, en précisant, sur l'avis du conseil départemental d'hygiène ou, éventuellement, du Conseil supérieur d'hygiène publique de France, si cette interdiction est d'effet immédiat ou applicable au plus tard à l'expiration d'un délai qu'il fixe et qui ne doit pas être supérieur à six mois.

«Il prescrit toutes mesures appropriées pour mettre les locaux situés dans l'immeuble hors d'état d'être utilisables au fur et à mesure de leur évacuation et du relogement ou de l'hébergement des occupants dans les conditions fixées aux articles L. 521-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

«Il peut en outre faire procéder d'office aux mesures nécessaires pour empêcher toute utilisation des locaux.

«Il peut, le cas échéant, ordonner la démolition de l'immeuble.

«Dans le cas où il est conclu à la possibilité de remédier à l'insalubrité, le préfet prescrit, dans le délai d'un mois, les mesures appropriées et leur délai d'exécution indiqués par l'avis du conseil départemental d'hygiène ou, éventuellement, du Conseil supérieur d'hygiène publique de France. Il peut prononcer l'interdiction temporaire d'habiter et d'utiliser les lieux. Cette interdiction prend fin à la date de l'affichage de l'arrêté pris en application de l'article L. 1331-28-3.

«La personne tenue d'exécuter les

mesures visées à l'alinéa précédent peut se libérer de son obligation par la conclusion d'un bail à réhabilitation. Elle peut également conclure sur le bien concerné un bail emphytéotique ou un contrat de vente moyennant paiement d'une rente viagère, à charge pour les preneur ou débirentier d'exécuter les travaux prescrits. Les parties peuvent convenir que l'occupant restera dans les lieux lorsqu'il les occupait à la date de l'arrêté d'insalubrité.

«L'arrêté du préfet comporte le texte reproduit des articles L. 521-1 à L. 521-3 du code de la construction et de l'habitation.»

ARTICLE 172

Procédure de déclaration d'insalubrité (notification, interdiction de louer, mainlevée)

Après l'article L. 1331-28 du code de la santé publique, il est inséré trois articles L. 1331-28-1, L. 1331-28-2 et L. 1331-28-3 ainsi rédigés :

«**Art. L. 1331-28-1.** - Le préfet notifie l'arrêté d'insalubrité aux personnes visées au premier alinéa de l'article L. 1331-27. Lorsque les travaux prescrits ne concernent que les parties communes d'un immeuble en copropriété, la notification aux copropriétaires est valablement faite au seul syndicat des copropriétaires qui doit en informer dans les plus brefs délais l'ensemble des copropriétaires.

«A défaut de connaître l'adresse actuelle ou de pouvoir identifier les personnes visées au premier alinéa de l'article L. 1331-27, cette notification est valablement effectuée par l'affichage de l'arrêté à la mairie de la commune ou, à Paris, Marseille ou Lyon, de l'arrondissement où est situé l'immeuble ainsi que sur la façade de l'immeuble.

«L'arrêté d'insalubrité est transmis au maire de la commune, au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de logement et d'urbanisme, au procureur de la République, aux organismes payeurs des allocations de logement et de l'aide personnalisée au logement du lieu de situation de l'immeuble, ainsi qu'aux gestionnaires du fonds de solidarité pour le logement du département.

«A la diligence du préfet et aux frais du propriétaire, l'arrêté d'insalubrité est publié à la conservation des hypothèques dont dépend l'immeuble pour chacun des locaux concernés.

«**Art. L. 1331-28-2.** - Les contrats à usage d'habitation en cours à la date de l'arrêté d'insalubrité sont soumis aux règles définies à l'article L. 521-2 du code de la construction et de l'habitation.

«A compter de la notification de l'arrêté d'insalubrité prononçant une interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux, les locaux vacants ne peuvent être ni loués ni mis à disposition à quelque usage que ce soit.

«**Art. L. 1331-28-3.** - Le préfet constate par arrêté la conformité de la réalisation des travaux prescrits en application de l'article L. 1331-28 et

leur date d'achèvement; il prononce la mainlevée de l'arrêté d'insalubrité et, le cas échéant, de l'interdiction d'utiliser les lieux.

«Lorsque des travaux justifiant la levée de l'interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux sont réalisés sur un immeuble dont l'insalubrité a été déclarée irrémédiable, le préfet prononce par arrêté la fin de l'état d'insalubrité de l'immeuble et la mainlevée de l'interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux.

«L'arrêté du préfet, qui comporte le texte reproduit des articles L. 521-1 à L. 521-3 du code de la construction et de l'habitation, est notifié selon les modalités prévues à l'article L. 1331-28-1 du présent code. A la diligence du propriétaire, cet arrêté est publié à la conservation des hypothèques.»

ARTICLE 173

Exécution d'office des travaux de sortie d'insalubrité

I. - L'article L. 1331-29 du code de la santé publique est ainsi rédigé:

«**Art. L. 1331-29.** - Si, hormis la démolition de l'immeuble, les mesures prescrites à l'article L. 1331-28 n'ont pas été exécutées dans le délai imparti, le maire ou, à défaut, le préfet procède, au moins deux mois après une mise en demeure du propriétaire dans les formes prévues à l'article L. 1331-27 et demeurée infructueuse, à l'exécution d'office des travaux. Si la démolition de l'immeuble a été prescrite, le maire ou, à défaut, le préfet procède d'office à la réalisation des travaux provisoires nécessaires pour mettre fin au danger menaçant la santé des occupants ou des voisins. Dans les deux cas, les travaux sont effectués aux frais du propriétaire; le juge des référés est saisi en cas de difficultés.»

II. - L'article L. 1336-2 du même code est ainsi rédigé:

«**Art. L. 1336-2.** - Celui qui, de mauvaise foi, n'aura pas fait droit, dans le délai d'un mois, à l'interdiction d'habiter est passible des peines prévues à l'article L. 1336-4.»

ARTICLE 174

Inscription d'une hypothèque légale

L'article L. 1331-30 du code de la santé publique est complété par un alinéa ainsi rédigé:

«Cette créance, augmentée des frais d'inscription hypothécaire, des frais de relogement ou d'hébergement s'il y a lieu, est garantie par l'inscription, à la diligence du préfet et aux frais des propriétaires concernés, d'une hypothèque légale sur l'immeuble ou, s'il s'agit d'un immeuble relevant des dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, sur le ou les lots concernés.»

ARTICLE 175

Obligation de relogement des occupants de locaux frappés d'une interdiction d'habiter

L'article L. 1331-31 du code de la

santé publique est ainsi rédigé:

«**Art. L. 1331-31.** - Lorsque les locaux sont frappés d'une interdiction définitive ou temporaire d'habiter et d'utiliser les lieux ou lorsque l'insalubrité est remédiable mais que les travaux nécessaires pour remédier à l'insalubrité rendent temporairement inhabitable un logement, le propriétaire est tenu à l'égard des occupants visés à l'article L. 521-1 du code de la construction et de l'habitation d'assurer leur relogement ou leur hébergement dans les conditions prévues aux articles L. 521-1 à L. 521-3 du même code.»

ARTICLE 176

Information sur la présence d'amiante en cas de cession d'immeubles bâtis

I. - L'intitulé du chapitre IV du titre III du livre III de la première partie du code de la santé publique est ainsi rédigé: «Lutte contre la présence de plomb ou d'amiante.»

II. - Après l'article L. 1334-6, il est inséré dans le même code un article L. 1334-7 ainsi rédigé:

«**Art. L. 1334-7.** - Un état mentionnant la présence ou, le cas échéant, l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante est annexé à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat et à tout contrat réalisant ou constatant la vente de certains immeubles bâtis.

«En l'absence de l'état annexé, aucune clause d'exonération de la garantie des vices cachés ne peut être stipulée à raison des vices constitués par la présence d'amiante dans ces éléments de construction.

«Un décret en Conseil d'Etat détermine les modalités d'établissement de l'état ainsi que les immeubles bâtis et les produits et matériaux de construction concernés.»

ARTICLE 177

Immeubles insalubres: sanctions pour non respect des mesures

Le titre III du livre III de la première partie du code de la santé publique est ainsi modifié:

1° Les articles L. 1331-17 à L. 1331-22 sont abrogés;

2° La dernière phrase du second alinéa de l'article L. 1331-23 est ainsi rédigée:

«Cet arrêté vaut interdiction d'habiter et d'utiliser au sens de l'article L. 1331-28 pour les immeubles qu'il désigne.»

3° A l'article L. 1336-3, les mots: «de trois ans d'emprisonnement et de 500 000 F d'amende» sont remplacés par les mots: «des peines édictées à l'article L. 1336-4»;

4° L'article L. 1336-4 est ainsi rédigé:

«**Art. L. 1336-4.** - Est puni d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 500 000 F le fait de détruire, de dégrader ou détériorer les locaux ayant fait l'objet de l'avis de la tenue de la réunion du conseil départemental d'hygiène ainsi qu'il est dit

à l'article L. 1331-27 dans le but de faire quitter les lieux aux occupants. «Les infractions aux articles L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-28, L. 1331-28-2 et L. 1336-3 sont punies des mêmes peines.

«Les personnes morales peuvent être déclarées pénalement responsables, dans les conditions prévues à l'article 121-2 du code pénal, des infractions définies au présent article.»

Sous-section 2

Les immeubles menaçant ruine

ARTICLE 178

Exécution d'office des travaux dans un immeuble menaçant ruine

Il est inséré, dans le chapitre III du titre II du livre I^{er} du code de la construction et de l'habitation, un article L. 123-3 ainsi rédigé:

«**Art. L. 123-3.** - Lorsqu'il a été prescrit à l'exploitant d'un immeuble recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement de faire cesser la situation d'insécurité constatée par la commission de sécurité et, le cas échéant, de réaliser des aménagements et travaux dans un délai fixé, le maire peut, à défaut d'exécution volontaire, et après mise en demeure demeurée infructueuse, procéder d'office aux travaux nécessaires pour mettre fin à la situation d'insécurité manifeste, et voir condamner l'exploitant à lui verser une provision à valoir sur le coût des travaux. En cas de litige sur les conditions d'entrée dans l'immeuble, le juge des référés statue.

«Les dépenses des travaux à la charge de l'exploitant sont recouvrées comme en matière de contributions directes.

«Le relogement éventuel des occupants est réalisé dans les conditions fixées aux articles L. 521-1 et suivants du présent code.»

ARTICLE 179

Procédure relative aux immeubles menaçant ruine (notification, expertise, interdiction d'habiter, réalisation des travaux, inscription d'une hypothèque, sanctions)

Le chapitre unique du titre I^{er} du livre V du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié:

1° Il est inséré un article L. 511-1-1 ainsi rédigé:

«**Art. L. 511-1-1.** - L'arrêté prescrivant la réparation ou la démolition du bâtiment menaçant ruine est notifié aux propriétaires et aux titulaires de droits réels immobiliers sur les locaux, tels qu'ils figurent au fichier immobilier de la conservation des hypothèques. Il est également notifié, pour autant qu'ils sont connus, aux titulaires de parts donnant droit à l'attribution ou à la jouissance en propriété des locaux, aux occupants et, si l'immeuble est à usage total ou partiel d'hébergement, à l'exploitant. Lorsque les travaux prescrits ne concernent que les parties communes d'un immeuble en copropriété, la notification aux coproprié-

taires est valablement faite au seul syndicat de la copropriété.

«A défaut de connaître l'adresse actuelle des personnes visées au premier alinéa ou de pouvoir les identifier, la notification les concernant est valablement effectuée par affichage à la mairie de la commune ou, à Paris, Marseille et Lyon, de l'arrondissement où est situé l'immeuble ainsi que par affichage sur la façade de l'immeuble.

«Cet arrêté reproduit le premier alinéa de l'article L. 521-2.

«A la demande du maire, l'arrêté prescrivant la réparation ou la démolition de l'immeuble menaçant ruine est publié à la conservation des hypothèques dont dépend l'immeuble pour chacun des locaux aux frais du propriétaire.»

2° L'article L. 511-2 est ainsi modifié:

a) Le premier alinéa est ainsi rédigé:

«Dans les cas prévus au premier alinéa de l'article L. 511-1, le propriétaire est mis en demeure d'effectuer dans un délai déterminé les travaux de réparation ou de démolition de l'immeuble menaçant ruine et, si le propriétaire conteste le péril, de faire commettre un expert chargé de procéder, contradictoirement et au jour fixé par l'arrêté, à la constatation de l'état du bâtiment et de dresser rapport.»

b) Le quatrième alinéa est remplacé par cinq alinéas ainsi rédigés:

«En outre, lorsque le tribunal administratif a constaté l'insécurité de l'immeuble, le maire peut prendre un arrêté portant interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux. Cet arrêté précise si cette interdiction est applicable immédiatement ou à l'expiration d'un délai qu'il fixe et qui ne peut excéder six mois; il est notifié aux personnes visées au premier alinéa de l'article L. 511-1-1 selon les modalités fixées par cet article. Il reproduit les dispositions des articles L. 521-1 à L. 521-3. A la demande du maire, il est publié à la conservation des hypothèques dont dépend l'immeuble pour chacun des locaux aux frais du propriétaire.

«L'arrêté prescrivant la réparation ou la démolition du bâtiment menaçant ruine et l'arrêté portant interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux sont transmis au procureur de la République, aux organismes payeurs des allocations de logement et de l'aide personnalisée au logement du lieu de situation de l'immeuble ainsi qu'au gestionnaire du fonds de solidarité pour le logement du département.

«Sur le rapport d'un homme de l'art constatant la réalisation des travaux prescrits, le maire, par arrêté, prend acte de la réalisation des travaux, de leur date d'achèvement et prononce la mainlevée de l'arrêté prescrivant la réparation ou la démolition de l'immeuble menaçant ruine et, le cas échéant, celle de l'interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux. Cet arrêté est notifié aux personnes visées au premier alinéa de l'article L. 511-1-1 selon les modalités fixées par cet article. Il reproduit les

dispositions des articles L. 521-1 à L. 521-3. A la demande du propriétaire et aux frais de celui-ci, il est publié à la conservation des hypothèques dont dépend l'immeuble pour chacun des locaux.

«La personne tenue d'exécuter les travaux prescrits peut se libérer de cette obligation en les réalisant dans le cadre d'un bail à réhabilitation prévu aux articles L. 252-1 et suivants.

«Elle peut aussi conclure sur le bien concerné un bail emphytéotique ou un contrat de vente moyennant paiement d'une rente viagère, à charge pour le preneur ou débirentier d'exécuter les travaux prescrits. Dans tous les cas, il peut être convenu que cette personne restera dans les lieux lorsqu'elle les occupait à la date de l'arrêté prescrivant la réparation ou la démolition de l'immeuble menaçant ruine.»

3° L'article L. 511-3 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

«La personne tenue d'exécuter les travaux prescrits peut se libérer de cette obligation en les faisant réaliser dans le cadre d'un bail à réhabilitation. Elle peut aussi conclure sur le bien concerné un bail emphytéotique ou un contrat de vente moyennant paiement d'une rente viagère, à charge pour le preneur ou débirentier d'exécuter les travaux prescrits. Dans tous les cas, il peut être convenu que cette personne restera dans les lieux lorsqu'elle les occupait à la date de l'arrêté prescrivant la réparation ou la démolition de l'immeuble menaçant ruine.»

4° L'article L. 511-4 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

«Le paiement des travaux exécutés d'office ainsi que les frais d'inscription hypothécaire, les frais de relogement ou d'hébergement s'il y a lieu, sont garantis par l'inscription, à la diligence du maire et aux frais des propriétaires concernés, d'une hypothèque légale sur l'immeuble ou, s'il s'agit d'un immeuble relevant des dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, sur le ou les lots concernés.»

5° Après l'article L. 511-4, sont insérés deux articles L. 511-5 et L. 511-6 ainsi rédigés :

«Art. L. 511-5. - Les contrats à usage d'habitation en cours à la date de l'arrêté portant interdiction d'habiter sont soumis aux règles définies à l'article L. 521-2.

«A compter de la notification de l'arrêté portant interdiction d'habiter et d'utiliser les locaux mentionnés à l'article L. 511-2, les locaux vacants ne peuvent être ni loués ni mis à disposition pour quelque usage que ce soit. «Les dispositions de l'alinéa précédent cessent d'être applicables à compter de l'arrêté prononçant la cessation du péril et la mainlevée de l'interdiction d'habiter et d'utiliser.

«Art. L. 511-6. - Est puni d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 500000 F le fait de détruire, dégrader ou détériorer des locaux ayant fait l'objet de l'arrêté prévu aux articles L. 511-1 et L. 511-2, dans le but de faire quitter les lieux aux occupants.

«Le fait de contrevenir à l'interdiction édictée au deuxième alinéa de l'article L. 511-5 est puni des mêmes peines.

«Les personnes morales peuvent être déclarées pénalement responsables, dans les conditions prévues par l'article 121-2 du code pénal, des infractions définies au présent article.»

ARTICLE 180
Démolition d'immeubles et maintien dans les lieux

I. - L'article L. 442-6 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Après les mots : «les dispositions des chapitres Ier» sont insérés les mots : «, à l'exclusion de l'article 11» ;

2° Il est complété par trois alinéas ainsi rédigés :

«Le droit au maintien dans les lieux ne peut être opposé au bailleur qui a obtenu du préfet l'autorisation de démolir un immeuble afin d'en construire un nouveau, d'une surface habitable supérieure et contenant plus de logements que l'immeuble démolé, ou de restructurer le quartier dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

«Le bailleur donne un préavis de six mois à chacun des occupants pour vider les lieux. Les locaux ainsi rendus disponibles ne peuvent être réoccupés avant le début des travaux.

«Le relogement doit être assuré dans des conditions conformes aux dispositions prévues par l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 précitée.»

II. - L'article L. 353-15 du même code est ainsi modifié :

1° Dans le premier alinéa, après les mots : «les dispositions des chapitres Ier», sont insérés les mots : «, à l'exclusion de l'article 11» ;

2° Après le deuxième alinéa, il est inséré trois alinéas ainsi rédigés :

«Le droit au maintien dans les lieux ne peut être opposé au bailleur qui a obtenu du préfet l'autorisation de démolir un immeuble afin d'en construire un nouveau, d'une surface habitable supérieure et contenant plus de logements que l'immeuble démolé, ou de restructurer le quartier dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

«Le bailleur donne un préavis de six mois à chacun des occupants pour vider les lieux. Les locaux ainsi rendus disponibles ne peuvent être réoccupés avant le début des travaux.

«Le relogement doit être assuré dans des conditions conformes aux dispositions prévues par l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 précitée.»

ARTICLE 181
Sanction de la déclaration d'insalubrité ou de péril (relogement, suspension des obligations contractuelles)

Le chapitre I^{er} du titre II du livre V du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° L'article L. 521-1 est ainsi rédigé :

«Art. L. 521-1. - Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité assorti d'une interdiction d'habiter temporaire ou définitive pris en application des articles L. 1331-23, L. 1331-28 et L. 1336-3 du code de la santé publique ou d'un arrêté portant interdiction d'habiter, en cas de péril, en application de l'article L. 511-2, le propriétaire est tenu, sans préjudice des actions dont il dispose à l'encontre des personnes auxquelles l'état d'insalubrité ou de péril serait en tout ou partie imputable, d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants et de contribuer au coût correspondant dans les conditions prévues à l'article L. 521-3.

«Ces dispositions sont applicables lorsque les travaux nécessaires pour remédier à l'insalubrité ou au péril rendent temporairement inhabitable un logement.

«Pour l'application du présent chapitre, l'occupant est le titulaire d'un droit réel conférant l'usage, le locataire, le sous-locataire ou l'occupant de bonne foi des locaux à usage d'habitation et de locaux d'hébergement constituant son habitation principale.»

2° Après l'article L. 521-1, sont insérés trois articles L. 521-2, L. 521-3 et L. 521-4 ainsi rédigés :

«Art. L. 521-2. - Dans les locaux faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril, le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté d'insalubrité ou de péril, ou dans les cas prévus au deuxième alinéa de l'article L. 1331-28-1 du code de la santé publique ou au deuxième alinéa de l'article L. 511-1 du présent code, à compter du premier jour de l'affichage de l'arrêté à la mairie et sur la porte de l'immeuble, jusqu'au premier jour du mois qui suit la date d'achèvement des travaux constatée par l'arrêté prévu au premier alinéa de l'article L. 1331-28-3 du code de la santé publique ou à l'article L. 511-2 du présent code.

«Dans les locaux frappés d'une interdiction temporaire d'habiter et d'utiliser les lieux, la durée résiduelle du bail à la date du premier jour du mois qui suit celle de l'achèvement des travaux constatée dans l'arrêté d'insalubrité ou de péril est celle qui restait à courir au premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de l'arrêté d'insalubrité ou de péril ou de son affichage.

«Ces dispositions s'appliquent sans préjudice des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil.

«Dans les locaux frappés d'une interdiction définitive d'habiter et d'utiliser, les baux et contrats d'occupation ou d'hébergement poursuivent de plein droit leurs effets jusqu'au départ des occupants ou jusqu'à leur terme et au plus tard jusqu'à la date limite fixée dans l'arrêté d'insalubrité ou de péril.

«Art. L. 521-3. - **I.** - En cas d'interdiction temporaire d'habiter et d'utiliser les lieux, le propriétaire ou, lorsque l'interdiction porte sur un immeuble

à usage total ou partiel d'hébergement, l'exploitant est tenu d'assurer l'hébergement décent des occupants, lequel doit correspondre à leurs besoins. A défaut, le représentant de l'Etat dans le département prend les dispositions nécessaires pour assurer leur hébergement provisoire.

«Le coût de cet hébergement est mis à la charge du propriétaire ou de l'exploitant. La créance est recouvrée comme en matière de contributions directes et garantie par une hypothèque légale sur l'immeuble ou, s'il s'agit d'un immeuble relevant des dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut des copropriétés des immeubles bâtis, sur le ou les lots concernés.

«II. - En cas d'interdiction définitive d'habiter et d'utiliser les lieux, le propriétaire ou l'exploitant doit assurer le relogement des occupants. Cette obligation est satisfaite par la présentation à l'occupant de l'offre d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, la collectivité publique à l'initiative de laquelle la procédure d'insalubrité ou de péril a été engagée prend les dispositions nécessaires pour les reloger.

«Le propriétaire ou l'exploitant est tenu de verser à l'occupant évincé une indemnité d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer et destinée à couvrir ses frais de réinstallation. Lorsque la collectivité publique a procédé au relogement, le propriétaire ou l'exploitant lui verse, à titre d'indemnité, une somme comprise entre 2000 F et 4000 F par personne relogée.

«La créance résultant du non-respect de cette obligation est recouvrée comme en matière de contributions directes et garantie par une hypothèque légale sur l'immeuble ou chaque lot de copropriété concerné d'un immeuble soumis à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée.

«Le propriétaire est tenu au respect de ces obligations si le bail est résilié par le locataire en application des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil ou s'il expire entre la date de la notification des arrêtés portant interdiction définitive d'habiter et la date d'effet de cette interdiction.

«Art. L. 521-4. - Toute menace ou tout acte d'intimidation à l'égard d'un occupant visé au dernier alinéa de l'article L. 521-1, en vue de le contraindre à renoncer aux droits qu'il détient en application des articles L. 521-1 à L. 521-3, est puni de deux ans d'emprisonnement et de 500000 F d'amende.

«Les personnes morales peuvent être déclarées responsables pénalement, dans les conditions prévues par l'article 121-2 du code pénal, des mêmes infractions.»

ARTICLE 182
Cessation de paiement de l'allocation de logement

I. - Après le deuxième alinéa de l'article L. 351-3-1 du code de la construc-

tion et de l'habitation, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« De la même façon, les dispositions prévues au premier alinéa ne s'appliquent pas aux personnes dont le logement a fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril lorsque, dans les conditions définies au premier alinéa de l'article L. 521-2, elles reprennent le paiement du loyer ou de toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation de ce logement ou lorsqu'elles sont relogées. »

II. - L'avant-dernier alinéa de l'article L. 542-2 du code de la sécurité sociale est complété par une phrase ainsi rédigée :

« De la même façon, elles ne s'appliquent pas aux personnes dont le logement a fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril lorsque, dans les conditions définies au premier alinéa de l'article L. 521-2 du code de la construction et de l'habitation, elles reprennent le paiement du loyer ou de toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation de ce logement ou lorsqu'elles sont relogées. »

III. - Le dernier alinéa de l'article L. 831-4-1 du code de la sécurité sociale est complété par une phrase ainsi rédigée :

« De la même façon, elles ne s'appliquent pas aux personnes dont le logement a fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril lorsque, dans les conditions définies au premier alinéa de l'article L. 521-2 du code de la construction et de l'habitation, elles reprennent le paiement du loyer ou de toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation de ce logement ou lorsqu'elles sont relogées. »

ARTICLE 183

Définition de la notion d'occupants

Le deuxième alinéa de l'article L. 314-1 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

« Les occupants, au sens du présent chapitre, comprennent les occupants au sens de l'article L. 521-1 du code de la construction et de l'habitation, ainsi que les preneurs de baux professionnels, commerciaux et ruraux. »

ARTICLE 184

Cession des immeubles expropriés

Après le sixième alinéa de l'article L. 21-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« 2° bis Les immeubles en état manifeste d'abandon expropriés en application de l'article L. 2243-4 du code général des collectivités territoriales, les immeubles expropriés et situés dans un ensemble immobilier faisant l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1 du code de la construction et de l'habitation, les immeubles expropriés en vue de leur restauration en application de l'article L. 313-4-1 du code de l'urbanisme ; »

SECTION 4

AGENCE NATIONALE POUR L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT

ARTICLE 185

Elargissement du champ de compétences de l'ANAH

L. - L'article L. 321-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

« **Art. L. 321-1.** - L'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat a pour mission, dans le respect des objectifs définis à l'article L. 301-1, de promouvoir et faciliter l'exécution de travaux de réparation, d'assainissement, d'amélioration et d'adaptation d'immeubles d'habitation ou de logements, ainsi que l'exécution de travaux de transformation en logements de locaux non affectés à usage d'habitation, dès lors que ces logements sont utilisés à titre de résidence principale. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article. »

II. - Le premier alinéa de l'article L. 321-2 du même code est ainsi rédigé :

« L'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat peut prononcer des sanctions à l'encontre des bénéficiaires des aides ou de leurs mandataires, ayant contrevenu aux règles ou aux conventions conclues. Elle peut, pour une durée maximale de cinq ans, refuser une nouvelle demande d'aide émanant du même bénéficiaire. Elle peut également prononcer des sanctions pécuniaires dont le montant, fixé compte tenu de la gravité des faits reprochés et de la situation financière de la personne ou de l'organisme intéressés, ne peut excéder la moitié du montant de l'aide accordée. Les personnes ou les organismes concernés sont mis en mesure de présenter leurs observations préalablement au prononcé des sanctions. »

III. - Les articles L. 322-1 à L. 322-3 du code de la construction et de l'habitation sont abrogés.

ARTICLE 186

Intervention des collectivités locales pour la réhabilitation de l'immobilier de tourisme

L. - La section 2 du chapitre VIII du titre I^{er} du livre III du code de l'urbanisme est ainsi rédigée :

« SECTION 2

« OPÉRATIONS DE RÉHABILITATION DE L'IMMOBILIER DE LOISIR

« Art. L. 318-5. - Les opérations de réhabilitation de l'immobilier de loisir ont pour objet l'amélioration du parc immobilier touristique et l'amélioration des espaces publics, du stationnement, des équipements d'infrastructures et du traitement de l'environnement. »

« Elles tendent à améliorer l'offre qualitative des logements locatifs à destination de la clientèle touristique et du personnel saisonnier ainsi qu'à maintenir ou à développer l'offre de services de proximité. »

« Elles sont créées par délibération

du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent. »

« La délibération créant une opération de réhabilitation de l'immobilier de loisir précise :

« - le périmètre de l'opération ;
« - les conditions de financement de l'opération, le cas échéant les aides susceptibles d'être accordées par les collectivités territoriales ou leurs groupements ;
« - l'objectif et le délai maximal de réhabilitation de logements ;
« - les actions d'accompagnement et d'amélioration du cadre de vie prévues. »

« La même délibération précise en outre les bénéficiaires des aides, qui sont :

« - les propriétaires bailleurs engagés contractuellement pour une durée équivalente ou supérieure à neuf ans dans une mise en marché locatif auprès d'un professionnel ou d'un organisme local de tourisme agréé ;
« - les personnes physiques ou morales ayant la charge des travaux de réhabilitation et la mise en marché locatif durable ;
« - la copropriété ayant la charge des travaux relatifs aux parties communes. »

II. - Au deuxième alinéa du d du 4° de l'article 261 D du code général des impôts, les mots : « par décret en Conseil d'Etat » sont remplacés par les mots : « par l'article L. 318-5 du code de l'urbanisme ». »

SECTION 5

LES DROITS DES LOCATAIRES

Sous-section 1

Dispositions relatives à l'obligation du bailleur de délivrer un logement décent

ARTICLE 187

Définition du logement décent et action en réduction du loyer

L. - Le deuxième alinéa (1°) de l'article 1719 du code civil est complété par les mots : « et, s'il s'agit de son habitation principale, un logement décent ». »

II. - La loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 est ainsi modifiée :

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

« Toutefois, elles ne s'appliquent pas aux locations à caractère saisonnier ni, hormis les premier et deuxième alinéas de l'article 6 et l'article 20-1, aux locaux meublés, aux logements-foyers, aux logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi, aux locations consenties aux travailleurs saisonniers. »

2° Au début de l'article 6, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques mani-

festes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation. »

« Les caractéristiques correspondantes sont définies par décret en Conseil d'Etat pour les locaux à usage d'habitation principale ou à usage mixte mentionnés au premier alinéa de l'article 2 et les locaux visés au deuxième alinéa du même article, à l'exception des logements-foyers qui sont soumis à des réglementations spécifiques. »

3° Il est inséré un article 20-1 ainsi rédigé :

« **Art. 20-1.** - Si le logement loué ne satisfait pas aux dispositions des premier et deuxième alinéas de l'article 6, le locataire peut demander au propriétaire leur mise en conformité sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat en cours. A défaut d'accord entre les parties, le juge saisi détermine, le cas échéant, la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution. A défaut de mise en conformité effectuée dans les conditions précitées, le juge peut réduire le montant du loyer. »

4° Il est inséré un article 24-1 ainsi rédigé :

« **Art. 24-1.** - Lorsqu'un ou plusieurs locataires ont avec un même bailleur un litige locatif ayant une origine commune, ils peuvent 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 les caractéristiques du logement mentionnées aux premier et deuxième alinéas de l'article 6, ce mandat peut être donné en outre à une association de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement mentionnées à l'article 31 de la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions, et agréée à cette fin. »

« Les dispositions de l'alinéa précédent sont applicables aux locataires des locaux mentionnés au deuxième alinéa de l'article 2 lorsque le litige locatif porte sur la décence du logement. »

5° Il est inséré un article 41-1 ainsi rédigé :

« **Art. 41-1.** - Les dispositions de l'article 20-1 sont applicables aux contrats en cours. »

III. - Le code de la sécurité sociale est ainsi modifié :

1° Dans le troisième alinéa de l'article L. 542-2, les mots : « à des conditions minima de salubrité et de peuplement » sont remplacés par les mots : « aux caractéristiques définies en application des premier et deuxième alinéas de l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et à des conditions minima de peuplement. Lorsque le logement ne satisfait pas aux caractéristiques imposées ci-dessus et que le locataire a demandé leur mise en conformité dans les conditions fixées à l'article 20-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée ou qu'il a engagé une action en

justice en application du c de l'article 6 de la même loi, l'allocation de logement est maintenue. Hormis ce cas, l'allocation de logement peut être accordée à titre dérogatoire dans des conditions fixées par décret;

2° La première phrase de l'article L. 542-6 est remplacée par deux phrases ainsi rédigées:

«Les organismes ou services débiteurs de prestations familiales sont habilités à faire vérifier sur place si le logement satisfait aux exigences prévues au 2° de l'article L. 542-2. Le maire ou toute association de défense des droits des locataires affiliée à une association siégeant à la Commission nationale de concertation peuvent, s'il est porté à leur connaissance l'existence d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles habité, ne satisfaisant pas aux exigences de décence telles que définies par l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, saisir les organismes et services débiteurs des prestations familiales.»;

3° Le sixième alinéa de l'article L. 553-4 est ainsi rédigé:

«L'allocation de logement prévue à l'article L. 542-1 est versée à l'allocataire, sauf dans les cas suivants où elle est versée soit au prêteur lorsque l'allocataire est propriétaire, soit au bailleur du logement, sous réserve que le logement réponde aux exigences prévues au 2° de l'article L. 542-2, lorsque l'allocataire est locataire.»;

4° Après le neuvième alinéa de l'article L. 553-4, il est inséré un 4° ainsi rédigé:

«4° L'allocataire est locataire d'un logement dont les revenus sont soumis aux dispositions du g ou du cinquième alinéa du e du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts.»;

5° Dans le premier alinéa de l'article L. 831-3, les mots: «à des conditions de salubrité, de peuplement et d'occupation» sont remplacés par les mots: «aux dispositions mentionnées aux premier et deuxième alinéas de l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et à des conditions de peuplement. Lorsque le logement ne satisfait pas aux caractéristiques imposées ci-dessus et que le locataire a demandé leur mise en conformité dans les conditions fixées à l'article 20-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée ou qu'il a engagé une action en justice en application du c de l'article 6 de la même loi, l'allocation de logement est maintenue. Hormis ce cas, l'allocation de logement peut être accordée à titre dérogatoire dans des conditions fixées par décret»;

6° La première phrase de l'article L. 831-7 est remplacée par deux phrases ainsi rédigées:

«Les organismes et services mentionnés à l'article L. 835-1 sont habilités à faire vérifier sur place si le logement satisfait aux exigences visées au premier alinéa de l'article L. 831-3. Le maire ou toute association de défense des droits des locataires affiliée à une association siégeant à la Commission nationale de concertation peuvent, s'il est porté à leur connaissance l'existence d'un immeuble ou d'un

groupe d'immeubles habité, ne satisfaisant pas aux exigences de décence telles que définies par l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, saisir les organismes et services mentionnés à l'article L. 835-1.»;

7° Le deuxième alinéa de l'article L. 835-2 est ainsi rédigé:

«L'allocation de logement est versée à l'allocataire, sauf dans les cas suivants où elle est versée soit au prêteur lorsque l'allocataire est propriétaire, soit au bailleur du logement, sous réserve que le logement réponde aux exigences visées au premier alinéa de l'article L. 831-3, lorsque l'allocataire est locataire: «;

8° Après le cinquième alinéa de l'article L. 835-2, il est inséré un 4° ainsi rédigé:

«4° L'allocataire est locataire d'un logement dont les revenus sont soumis aux dispositions du g ou du cinquième alinéa du e du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts.»

Sous-section 2

Le règlement amiable des conflits locatifs et le développement de la négociation

ARTICLE 188

Règlement amiable des conflits locatifs dans le parc privé

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

1° L'intitulé du chapitre III du titre I^{er} est ainsi rédigé: «Du loyer, des charges et du règlement des litiges»;

2° Le deuxième alinéa de l'article 20 est remplacé par cinq alinéas ainsi rédigés:

«En outre, sa compétence est étendue à l'examen:

«- des litiges relatifs à l'état des lieux, au dépôt de garantie, aux charges locatives et aux réparations;

«- des difficultés résultant de l'application des accords collectifs nationaux ou locaux prévus aux articles 41 ter et 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée, de l'application du plan de concertation locative prévu à l'article 44 bis de la même loi et des modalités de fonctionnement de l'immeuble ou du groupe d'immeubles.

«Pour le règlement de ces litiges, la commission départementale de conciliation peut être saisie par le bailleur ou le locataire. Pour le règlement de ces difficultés, elle peut être saisie par le bailleur, plusieurs locataires ou une association représentative de locataires. A défaut de conciliation entre les parties, elle rend un avis qui peut être transmis au juge saisi par l'une ou l'autre des parties.

«La composition de la commission départementale de conciliation, le mode de désignation de ses membres, son organisation et ses règles de fonctionnement sont fixés par décret.»;

3° L'article 24 est complété par un alinéa ainsi rédigé:

«Les dispositions du deuxième alinéa sont applicables aux assignations tendant au prononcé de la résiliation du bail lorsqu'elle est motivée par l'existence d'une dette locative du preneur.»;

4° Au premier alinéa du I de l'article 40, les mots: «Les dispositions des articles 8, 10 à 12, 15 à 20,» sont remplacés par les mots: «Les dispositions des articles 8, 10 à 12, 15 à 19, du premier alinéa de l'article 20.»;

5° Au dernier alinéa du III de l'article 40, les mots: «des articles 18 à 20» sont remplacés par les mots: «des articles 18 et 19, du premier alinéa de l'article 20.».

ARTICLE 189

Régime applicable en cas de pacte civil de solidarité

L'article 9-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est ainsi rédigé:

«Art. 9-1. - Nonobstant les dispositions des articles 515-4 et 1751 du code civil, les notifications ou significations faites en application du présent titre par le bailleur sont de plein droit opposables au partenaire lié par un pacte civil de solidarité au locataire ou au conjoint du locataire si l'existence de ce partenaire ou de ce conjoint n'a pas été préalablement portée à la connaissance du bailleur.»

ARTICLE 190

Congé fondé sur la décision de vendre le logement

I. - Le premier alinéa du II de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est complété par une phrase ainsi rédigée:

«Les dispositions de l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ne sont pas applicables au congé fondé sur la décision de vendre le logement.»

II. - Sous réserve des décisions de justice passées en force de chose jugée, sont validés les congés fondés sur la décision de vendre le logement en tant qu'ils n'ont pas satisfait aux dispositions de l'article 46 mentionné au I ci-dessus.

ARTICLE 191

Création de l'établissement public foncier de gestion immobilière du Nord - Pas-de-Calais

Il est créé un établissement public régional à caractère industriel et commercial, doté de la personnalité morale et de l'autonomie financière dénommé Etablissement public de gestion immobilière du Nord - Pas-de-Calais.

Cet établissement public, rattaché à la région Nord - Pas-de-Calais, a pour objet, sur l'ensemble du territoire régional, d'acquiescer et gérer, directement ou indirectement, les immeubles à usage locatif social détenus par des sociétés à participation majoritaire de Charbonnages de France dans le respect, notamment, des droits statutaires des mineurs et de leurs ayants droit. L'établissement public peut prendre toutes participations dans les sociétés précitées. Il peut également contribuer au financement, en association avec d'autres personnes publiques, de toutes actions en faveur de l'habitat social et

du renouvellement urbain dans la région Nord - Pas-de-Calais. Pour financer leurs travaux d'amélioration de l'habitat, cet établissement public et ses filiales bénéficient de subventions de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat, en application des articles L. 321-1 et L. 321-2 du code de la construction et de l'habitation. L'établissement public est assujéti à la contribution dénommée présentement «contribution additionnelle à la contribution représentative du droit de bail» et dénommée pour l'année 2001 «contribution sur les revenus tirés de la location des locaux» prévue au premier alinéa de l'article 234 noies du code général des impôts. Les opérations d'acquisition et de prise de participation prévues au présent alinéa sont exonérées du droit de timbre, de droit d'enregistrement et de taxe de publicité foncière.

Les ressources de l'établissement public sont constituées par les produits de la gestion ou de la vente des logements et terrains dont il dispose, des dividendes de ses participations, des subventions, emprunts et dons et legs qu'il reçoit.

L'établissement public peut appor- ter sa caution ou sa garantie à tout emprunt contracté par les sociétés visées au deuxième alinéa.

L'établissement public est administré par un conseil d'administration composé:

Au titre des collectivités territoriales:

- de membres désignés par le conseil régional de la région Nord - Pas-de-Calais,

- de membres désignés par les conseils généraux des départements du Nord et du Pas-de-Calais,

- de membres désignés par l'association des communes minières des départements du Nord et du Pas-de-Calais,

Au titre des occupants du parc: - de membres désignés par les fédérations des organisations syndicales de mineurs représentatives parmi les membres de leurs instances dans les départements du Nord et du Pas-de-Calais,

- de membres élus par les locataires, ainsi que de membres désignés par le représentant de l'Etat dans la région Nord - Pas-de-Calais parmi des personnes exerçant ou ayant exercé des responsabilités dans le domaine du logement.

Les membres désignés par les collectivités territoriales disposent de la majorité des sièges et les membres représentant les occupants du parc d'au moins un quart des sièges.

Le conseil d'administration élit en son sein un président et désigne un directeur dont il détermine les attributions.

Le conseil d'administration règle par ses délibérations les affaires de l'établissement public. Il définit en particulier la politique de réhabilitation du patrimoine, les conditions d'accès aux logements gérés ainsi que leurs conditions de location et de cession, en coordination avec les autres personnes publiques intervenant localement dans le secteur du logement.

Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application du présent article, et notamment les règles destinées à assurer la vocation sociale du patrimoine immobilier et sa contribution à la mixité de l'habitat.

ARTICLE 192

Dans la deuxième phrase du sixième alinéa de l'article L. 2334-17 du code général des collectivités territoriales, après les mots: «sociétés à participation majoritaire des Charbonnages de France», sont insérés les mots: «et les logements appartenant à l'Établissement public de gestion immobilière du Nord - Pas-de-Calais».

Sous-section 3

La concertation dans le parc social

ARTICLE 193

Concertation au sein du parc social (accords collectifs locaux, représentants des associations de locataires, plan de concertation locative)

La loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière est ainsi modifiée:

1° L'avant-dernier alinéa de l'article 42 est ainsi rédigé:

«En l'absence d'accords signés conformément au premier alinéa, les bailleurs peuvent, en outre, proposer directement aux locataires des accords de même nature. Ces accords sont réputés applicables dès lors qu'ils ont été approuvés par écrit par la majorité des locataires, dans un délai d'un mois à compter de la réception de la notification individuelle par le bailleur.»

2° L'article 44 est ainsi modifié:

a) Le début de la première phrase est ainsi rédigé:

«Dans un immeuble ou groupe d'immeubles, tout groupement de locataires affilié à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation ou toute association qui représente au moins 10% des locataires ou est affiliée à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation désigne... (le reste sans changement).»

b) Le premier alinéa est complété par trois phrases ainsi rédigées:

«Les associations ci-dessus désignées doivent œuvrer dans le domaine du logement. Elles doivent être indépendantes de tout parti politique ou organisation philosophique, confessionnelle, ethnique ou raciale. En outre, elles œuvrent dans le secteur locatif social et ne doivent pas poursuivre des intérêts collectifs qui seraient en contradiction avec les objectifs du logement social fixés par le code de la construction et de l'habitation, et notamment par les articles L. 411 et L. 441, ou du droit à la ville tel que défini par la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville.»

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

«Les décisions prises en assemblée

des copropriétaires et relatives à l'entretien de l'immeuble et aux travaux font l'objet d'un procès-verbal abrégé affiché dans les parties communes de l'immeuble.»

d) Au dernier alinéa, après les mots: «des associations», sont insérés les mots: «ou groupements de locataires, définis au premier alinéa du présent article.» et les mots: «sur le logement et l'habitat» sont remplacés par les mots: «sur le logement, l'habitat et les travaux.»

3° Après l'article 44, sont insérés trois articles 44 bis, 44 ter et 44 quater ainsi rédigés:

«Art. 44 bis. - Les bailleurs des secteurs locatifs mentionnés aux troisième, quatrième et cinquième alinéas de l'article 41 ter sont tenus d'élaborer, avec les représentants des associations de locataires présentes dans le patrimoine du bailleur affiliées à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation, les représentants des associations de locataires ayant obtenu 10% des suffrages exprimés aux dernières élections et les administrateurs élus représentants des locataires, un plan de concertation locative couvrant l'ensemble de leur patrimoine.

«Le plan de concertation locative, validé par le conseil d'administration ou le conseil de surveillance du bailleur, définit les modalités pratiques de la concertation applicables aux immeubles ou aux ensembles immobiliers de leur patrimoine. Il précise notamment les règles destinées à formaliser les relations locatives locales, instaure un ou plusieurs conseils de concertation locative dont il peut prévoir la composition et prévoit des moyens matériels et financiers attribués aux représentants des locataires pour exercer leurs fonctions dans ce cadre.

«Le plan doit être élaboré dans le délai de neuf mois après publication de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

«Le plan fait l'objet de bilans et de révisions périodiques, dans les conditions qu'il définit, entre les partenaires visés au premier alinéa ci-dessus.

«Dans un délai de trois ans après publication de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée, le Gouvernement présentera un bilan de la mise en œuvre des mesures relatives à la concertation après avis des secteurs concernés de la Commission nationale de concertation.

«Art. 44 ter. - Le conseil de concertation locative prévu à l'article 44 bis est consulté sur les différents aspects de la gestion de l'immeuble ou des ensembles immobiliers concernés, sur les projets d'amélioration ou de construction-démolition et plus généralement sur toutes mesures touchant aux conditions d'habitat et au cadre de vie des habitants des ensembles concernés.

«Il est composé de représentants du bailleur et de représentants des locataires désignés dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article 44.

«Les membres du conseil de concertation locative peuvent être assistés, dans les conditions fixées par le plan de concertation locative, de toute personne dont la compétence est jugée utile.

«Il doit être mis en place au plus tard dans les six mois qui suivent l'élaboration du plan de concertation locative et se réunit au moins une fois par an.

«Art. 44 quater. - Préalablement à toute décision d'engager une opération d'amélioration, ayant une incidence sur les loyers ou les charges locatives, ou de construction-démolition, le bailleur mentionné à l'article 44 bis est tenu de mener une concertation avec les représentants des locataires désignés dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article 44. Lorsque le conseil de concertation locative prévu à l'article 44 ter existe, cette concertation est réalisée dans son cadre. A défaut de représentants des locataires dans l'immeuble ou le groupe d'immeubles et en l'absence de conseil de concertation locative, le bailleur doit mener cette concertation avec les locataires réunis à cet effet.

«La concertation porte sur la consistance et le coût des travaux, leur répercussion prévisible sur les loyers ou les charges locatives, les modalités de leur réalisation, sur l'opportunité de créer un local collectif résidentiel ainsi que, le cas échéant, sur les conditions de relogement des locataires, notamment pour les opérations de construction-démolition.

«Parallèlement, le bailleur informe la commune de ses projets et de l'engagement de la concertation.

«Dans le cas d'une opération d'amélioration ou de construction-démolition, le bailleur dresse un bilan de la concertation qui comporte, le cas échéant, l'avis motivé des représentants des locataires. Il en informe les locataires.

«Un décret fixe, en tant que de besoin, les conditions d'application des articles 44 bis, 44 ter et du présent article.»

ARTICLE 194

Définition des logements-foyers, contrat d'occupation, conseil de concertation

Dans le titre III du livre VI du code de la construction et de l'habitation, il est créé un chapitre III ainsi rédigé:

«CHAPITRE III

«MESURES RELATIVES À LA PROTECTION DES PERSONNES LOGÉES EN LOGEMENT-FOYER

«Art. L. 633-1. - Un logement-foyer, au sens du présent chapitre, est un établissement destiné au logement collectif à titre de résidence principale de personnes dans des immeubles comportant à la fois des locaux privatifs meublés ou non et des espaces collectifs.

«Art. L. 633-2. - Toute personne logée à titre de résidence principale dans un établissement défini à l'article L. 633-1 a droit à l'établissement d'un contrat écrit.

«Le contrat précise notamment sa

date de prise d'effet, ses modalités et conditions de résiliation, le montant acquitté, l'ensemble des prestations comprises dans ce montant ainsi que les prestations annexes proposées et leur prix, le montant du dépôt de garantie, la désignation des locaux et équipements à usage privatif dont la personne logée a la jouissance ainsi que les espaces collectifs mis à disposition.

«La signature du contrat par la personne logée vaut acceptation du règlement intérieur de l'établissement. Le règlement intérieur est annexé au contrat.

«Le contrat est conclu pour une durée d'un mois et tacitement reconduit à la seule volonté de la personne logée. La résiliation du contrat par le gestionnaire ou le propriétaire ne peut intervenir que dans les cas suivants:

«- inexécution par la personne logée d'une obligation lui incombant au titre de son contrat ou d'un manquement grave ou répété au règlement intérieur;

«- cessation totale d'activité de l'établissement;

«- cas où la personne logée cesse de remplir les conditions d'admission dans l'établissement considéré.

«Art. L. 633-3. - Dans un délai de six mois à compter de la date de publication de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, une proposition de contrat doit être remise à toute personne logée dans un établissement défini à l'article L. 633-1, ou à son représentant légal.

«Art. L. 633-4. - Dans chaque établissement mentionné à l'article L. 633-1, il est créé un conseil de concertation.

«Il est composé de représentants du gestionnaire ou, le cas échéant, du propriétaire et, en nombre au moins égal, de résidents désignés par le comité de résidents du foyer ou, à défaut de l'existence de ce dernier, de représentants des personnes logées.

«Les membres du conseil de concertation peuvent être assistés de toute personne dont la compétence est jugée utile.

«Le conseil se réunit à la demande ou du propriétaire, ou du gestionnaire, ou des représentants des personnes logées au moins une fois par an.

«Les membres du conseil sont consultés notamment sur l'élaboration et la révision du règlement intérieur, préalablement à la réalisation de travaux, et sur tout projet et organisation, dont la gestion des espaces collectifs, susceptibles d'avoir une incidence sur les conditions de logement et de vie des occupants.

«Le conseil doit être mis en place au plus tard dans l'année qui suit la parution de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée.

«Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application des articles L. 633-1 à L. 633-3 et du présent article, notamment la durée du préavis en cas de résiliation du contrat.

«Art. L. 633-5. - Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas aux logements meublés soumis au chapitre II du titre III du livre VI du présent code.»

ARTICLE 195

Représentants des locataires dans les conseils d'administration des SEM

Dans le code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 481-5 ainsi rédigé :

« Art. L. 481-5. - Les conseils d'administration des sociétés d'économie mixte gérant des logements sociaux comprennent des représentants des locataires qui disposent d'une voix consultative.

« Les représentants des locataires sont élus sur des listes de candidats présentées par des associations œuvrant dans le domaine du logement social.

Ces associations doivent être indépendantes de tout parti politique ou organisation philosophique, confessionnelle, ethnique ou raciale et ne pas poursuivre des intérêts collectifs qui seraient en contradiction avec les objectifs du logement social fixés par le présent code.

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

ARTICLE 196

Modalités de notification du « congé-vente »

La dernière phrase du premier alinéa du I de l'article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation est ainsi rédigée : « Cette notification vaut offre de vente au profit de son destinataire. »

ARTICLE 197

Définition des secteurs locatifs (3° et 4° secteurs)

Les cinquième et sixième alinéas de l'article 41 ter de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée sont ainsi rédigés :

« - logements appartenant aux entreprises d'assurance, aux établissements de crédit et aux filiales de ces organismes et aux personnes morales autres que celles mentionnées aux deux alinéas précédents ;

« - logements appartenant aux bailleurs personnes physiques et aux sociétés civiles immobilières constituées exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus. »

ARTICLE 198

Modalités du congé-vente

Après l'article 11 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, il est inséré un article 11-1 ainsi rédigé :

« Art. 11-1. - Quand un congé pour vente conforme aux dispositions de l'article 15 est délivré par un bailleur relevant de secteurs locatifs définis aux quatrième et cinquième alinéas de l'article 41 ter de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée, dans le cadre d'une vente par lots de plus de dix logements dans le même immeuble, le bail peut être expressément reconduit pour une durée inférieure à celle prévue par l'article 10.

« La reconduction du bail est établie par écrit entre les parties au plus tard quatre mois avant l'expiration du bail en cours. A l'expiration de la durée fixée par les parties pour le bail reconduit, celui-ci est résilié de plein droit. »

ARTICLE 199

Dissociation de forme et de délais dans le cadre du congé-vente

Le II de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Dans les cas de congés pour vente prévus à l'article 11-1, l'offre de vente au profit du locataire est dissociée du congé. »

ARTICLE 200

Bilan des attributions au titre du contingent préfectoral

Le préfet présente, tous les deux ans, au conseil départemental de l'habitat l'état du contingent préfectoral dans le parc social ainsi que le bilan des attributions effectuées sur ce dernier, le bilan de la mise en œuvre de la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions et du respect du principe de la non-discrimination dans le logement.

ARTICLE 201

Association départementale d'information sur le logement

Dans le titre VI du livre III du code de la construction et de l'habitation, il est créé un chapitre VI ainsi rédigé :

« CHAPITRE VI

« ORGANISMES D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT

« Art. L. 366-1. - A l'initiative conjointe du département et de l'Etat, il peut être créé une association départementale d'information sur le logement associant les collectivités territoriales, les établissements publics de coopération intercommunale compétents et tout organisme concerné par le logement.

« L'association départementale d'information sur le logement a pour mission d'informer gratuitement les usagers sur leurs droits et obligations, sur les solutions de logement qui leur sont adaptées, notamment sur les conditions d'accès au parc locatif et sur les aspects juridiques et financiers de leur projet d'accession à la propriété, ceci à l'exclusion de tout acte administratif, contentieux ou commercial.

« Les associations départementales sont agréées après avis d'une association nationale composée de représentants des associations départementales, d'une part, des instances nationales auxquelles sont affiliés les organismes membres des associations départementales, d'autre part.

« Un décret fixe les statuts types, les conditions d'agrément et de contrôle des associations nationale et départementales. »

TITRE V

DISPOSITIONS DIVERSES ET ABROGATIONS

ARTICLE 202

Abrogation diverses dans le Code de l'urbanisme

Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :

I. - Dans les articles L. 111-1, L. 142-3, L. 160-3, L. 211-1 et L. 441-1, les mots : « d'un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé » sont remplacés par les mots : « d'un plan d'occupation des sols rendu public ou d'un plan local d'urbanisme approuvé ».

Dans le sixième alinéa de l'article L. 315-4, les mots : « ou approuvé » sont remplacés par les mots : « ou au plan local d'urbanisme approuvé ».

II. - Dans le premier alinéa de l'article L. 111-2, les mots : « En l'absence de plan d'occupation des sols » sont remplacés par les mots : « En l'absence de plan local d'urbanisme ou de carte communale ».

III. - Dans l'article L. 111-4, le deuxième alinéa de l'article L. 126-1, le a du cinquième alinéa de l'article L. 130-1, le premier alinéa de l'article L. 142-11, l'article L. 145-9, le premier alinéa du II et le troisième alinéa du III de l'article L. 146-4, les articles L. 146-5, L. 146-6, L. 147-3, L. 156-3 (I et II), les premier et deuxième alinéas de l'article L. 314-5 et les articles L. 315-2-1, L. 322-6-1, L. 322-3-2, L. 442-2 et L. 445-3, les mots : « plan d'occupation des sols » sont remplacés par les mots : « plan local d'urbanisme ».

Dans le premier alinéa de l'article L. 126-1, les mots : « Les plans d'occupation des sols » sont remplacés par les mots : « Les plans locaux d'urbanisme ».

IV. - Dans le premier alinéa de l'article L. 111-5-2, les mots : « Le conseil municipal dans les communes dotées d'un plan d'occupation des sols approuvé, ou le représentant de l'Etat dans le département sur la demande ou après avis du conseil municipal, dans les autres cas, ainsi que dans les périmètres d'opération d'intérêt national, peut décider, par délibération ou arrêté motivé, de soumettre » sont remplacés par les mots : « Le conseil municipal peut décider, par délibération motivée, de soumettre ».

V. - Dans le troisième alinéa de l'article L. 111-5-2, les mots : « Selon le cas, le maire ou le représentant de l'Etat dans le département peut » sont remplacés par les mots : « Le maire peut ».

VI. - Dans l'article L. 111-7, les mots : « les articles L. 123-5 (premier alinéa), L. 123-7 » sont remplacés par les mots : « les articles L. 123-6 (dernier alinéa), L. 311-2 ».

VII. - Dans l'article L. 127-1, les mots : « n'est assujettie ni à la participation pour dépassement du coefficient d'occupation des sols, ni au ver-

sement résultant du dépassement du plafond légal de densité » sont remplacés par les mots : « n'est pas assujettie au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité ».

VIII. - Dans le premier alinéa de l'article L. 130-1, l'article L. 146-2, le sixième alinéa de l'article L. 315-4 et l'article L. 451-4 et dans le titre de la section 2 du chapitre 1^{er} du titre V du livre IV, les mots : « plans d'occupation des sols » sont remplacés par les mots : « plans locaux d'urbanisme ».

IX. - L'article L. 130-1 est ainsi modifié :

1° Dans le cinquième alinéa, les mots : « sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan d'occupation des sols a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public » sont remplacés par les mots : « sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit » ;

2° Dans le sixième alinéa, les mots : « à l'article L. 421-4 » sont remplacés par les mots : « à l'article L. 421-2-4 ».

X. - Dans les articles L. 130-2, L. 212-1, L. 421-8, L. 423-1, L. 423-4 et L. 430-1 (d), les mots : « un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé » sont remplacés par les mots : « un plan d'occupation des sols rendu public ou un plan local d'urbanisme approuvé ».

XI. - Dans les articles L. 130-2, L. 145-4, L. 145-11 et L. 146-4, les mots : « schéma directeur » sont remplacés par les mots : « schéma de cohérence territoriale ».

XII. - Dans les articles L. 111-1-1, L. 142-1 et L. 146-2, les mots : « schémas directeurs » sont remplacés par les mots : « schémas de cohérence territoriale ».

XIII. - Dans le troisième alinéa du II de l'article L. 146-4 et le sixième alinéa de l'article L. 156-2, les mots : « Le plan d'occupation des sols ou le plan d'aménagement de zone » sont remplacés par les mots : « Le plan local d'urbanisme ».

XIV. - Dans les articles L. 142-5 et L. 213-4, après les mots : « le plus récent des actes rendant public, approuvant, révisant ou modifiant le plan d'occupation des sols », sont insérés les mots : « ou approuvant, modifiant ou révisant le plan local d'urbanisme ».

XV. - Après le mot : « remplacée », la fin de l'article L. 142-6 est ainsi rédigée : « s'il existe un plan d'occupation des sols rendu public ou un plan local d'urbanisme, par la date à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan d'occupation des sols ou approuvant, modifiant ou révisant le plan local d'urbanisme et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. »

XVI. - Dans le troisième alinéa de l'article L. 142-11, les mots : « dès qu'un plan pour dépassement des sols est rendu public ou approuvé » sont remplacés

par les mots: «dès qu'un plan d'occupation des sols est rendu public ou dès qu'un plan local d'urbanisme est approuvé».

XVII. - Dans l'article L. 144-5, les mots: «Les schémas directeurs, les plans d'occupation des sols et les documents d'urbanisme en tenant lieu» sont remplacés par les mots: «Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme, les plans de sauvegarde et de mise en valeur et les cartes communales».

XVIII. - Dans le premier alinéa de l'article L. 145-2, les mots: «qui a le caractère de loi d'aménagement et d'urbanisme au sens de l'article L. 111-1-1» sont supprimés.

XIX. - Dans le deuxième alinéa de l'article L. 145-4, les mots: «au troisième alinéa de l'article L. 122-1-1» sont remplacés par les mots: «au III de l'article L. 122-3».

XX. - L'article L. 145-5 est ainsi modifié:

1° Dans les troisième et quatrième alinéas, les mots: «plan d'occupation des sols» sont remplacés par les mots: «plan local d'urbanisme»;

2° Dans le quatrième alinéa, les mots: «schéma directeur» sont remplacés par les mots: «schéma de cohérence territoriale» et la référence: «article L. 122-1-2» est remplacée par la référence: «article L. 122-8».

XXI. - Dans l'article L. 145-12, les mots: «schéma directeur» sont remplacés par les mots: «schéma de cohérence territoriale» et les mots: «en application des dispositions de l'article L. 122-1-4» sont supprimés.

XXII. - Dans le premier alinéa de l'article L. 146-1, les mots: «ont valeur de loi d'aménagement et d'urbanisme au sens de l'article L. 111-1-1. Elles» sont supprimés.

XXIII. - Dans le premier alinéa de l'article L. 147-1, les mots: «, qui valent loi d'aménagement et d'urbanisme au sens de l'article L. 111-1-1,» sont supprimés. Dans le deuxième alinéa du même article, les mots: «Les schémas directeurs, les schémas de secteur, les plans d'occupation des sols et les documents d'urbanisme en tenant lieu» sont remplacés par les mots: «Les schémas de cohérence territoriale, les schémas de secteur, les plans locaux d'urbanisme, les plans de sauvegarde et de mise en valeur et les cartes communales».

XXIV. - Dans le quatrième alinéa de l'article L. 147-3, les mots: «au plan d'occupation des sols» sont remplacés par les mots: «au plan local d'urbanisme, au plan de sauvegarde et de mise en valeur et à la carte communale».

XXV. - L'article L. 150-1 est ainsi modifié:

1° Dans le premier alinéa, les mots: «des articles L. 121-1 à L. 121-3, L. 122-1 à L. 122-3, L. 123-1 à L. 123-9, L. 124-2, L. 124-3, L. 125-1» sont remplacés par les mots: «des articles L. 121-1 à L. 121-7, L. 122-1 à L. 122-17, L. 123-1 à L. 123-18»;

2° Dans le deuxième alinéa, après

les mots: «jusqu'à ce qu'un plan d'occupation des sols ait été rendu public», sont insérés les mots: «ou un plan local d'urbanisme ait été approuvé».

XXVI. - Dans l'article L. 160-1, après les mots: «aux dispositions des plans d'occupation des sols», sont insérés les mots: «des plans locaux d'urbanisme».

XXVII. - Dans l'article L. 160-3, après les mots: «faisant l'objet d'un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé», sont insérés les mots: «ou d'un plan local d'urbanisme approuvé».

XXVIII. - Dans l'article L. 160-5, les mots: «du plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé» sont remplacés par les mots: «du plan d'occupation des sols rendu public ou du plan local d'urbanisme approuvé».

XXIX. - Dans le premier alinéa de l'article L. 211-1, les mots: «par un plan d'aménagement de zone approuvé en application de l'article L. 311-4 ou» sont supprimés.

XXX. - A la fin du premier alinéa de l'article L. 212-2, les mots: «concession d'aménagement» sont remplacés par les mots: «convention publique d'aménagement».

XXXI. - Dans l'article L. 212-2-1, les mots: «par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé» sont remplacés par les mots: «par un plan d'occupation des sols rendu public ou par un plan local d'urbanisme approuvé».

XXXII. - Dans le dixième alinéa de l'article L. 213-1, la référence: «L. 123-9» est remplacée par les références: «L.123-2, L. 123-17».

XXXIII. - Dans le deuxième alinéa de l'article L. 313-4, les mots: «dans les communes dotées d'un plan d'occupation des sols» sont remplacés par les mots: «dans les communes dotées d'un plan local d'urbanisme ou d'une carte communale».

XXXIV. - Au premier alinéa de l'article L. 315-4, les mots: «avec le plan d'urbanisme ou d'occupation des sols» sont remplacés par les mots: «avec le plan local d'urbanisme» et, dans le troisième alinéa du même article, les mots: «le plan d'urbanisme ou le plan d'occupation des sols» sont remplacés par les mots: «le plan local d'urbanisme».

XXXV. - Dans le premier alinéa de l'article L. 332-30, la référence: «L. 311-4-1» est remplacée par la référence: «L. 311-4».

XXXVI. - Dans l'article L. 340-1, les mots: «des articles L. 311-1 à L. 311-5, L. 313-1 à L. 313-15, L. 315-3 à L. 315-5, L. 322-1 à L. 322-11 et L. 332-1 à L. 332-5» sont remplacés par les mots: «des articles L. 311-1 à L. 311-7, L. 313-1 à L. 313-5, L. 315-3 à L. 315-5 et L. 322-11».

XXXVII. - Dans les articles L. 430-4, L. 442-1, L. 443-1 et L. 460-2, les mots: «Dans les communes où un plan d'occupation des sols a été approuvé» sont remplacés par les mots: «Dans les

communes où un plan local d'urbanisme ou une carte communale a été approuvé».

XXXVIII. - L'article L. 600-1 est ainsi modifié:

1° Dans le premier alinéa, les mots: «d'un schéma directeur, d'un plan d'occupation des sols ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu» sont remplacés par les mots: «d'un schéma directeur, d'un schéma de cohérence territoriale, d'un plan d'occupation des sols, d'un plan local d'urbanisme, d'une carte communale ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu»;

2° Dans le quatrième alinéa, après les mots: «l'absence de mise à disposition du public des schémas directeurs dans les conditions prévues à l'article L. 122-1-2», sont insérés les mots: «dans sa rédaction antérieure à la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains» et, dans le cinquième alinéa, les mots: «la violation des règles de l'enquête publique sur les plans d'occupation des sols prévue à l'article L. 123-3-1» sont remplacés par les mots: «la violation des règles de l'enquête publique sur les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales».

XXXIX. - Sont abrogés:

- les articles L. 111-1-3 et L. 111-4;
- les articles L. 121-7-1, L. 121-8-1, L. 121-10, L. 121-12 et L. 141-3;
- le deuxième alinéa de l'article L. 332-28;
- le chapitre III du titre I^{er} du livre I^{er};
- le chapitre V du titre II du livre I^{er};
- le chapitre III du titre IV du livre I^{er};
- le chapitre VII du titre I^{er} du livre III;
- le chapitre III du titre II du livre III;
- le chapitre I^{er} du titre III du livre III;
- la section 1 du chapitre II du titre III du livre III;
- le chapitre III du titre III du livre III;
- le chapitre IV du titre III du livre III.

ARTICLE 203

Dans la première phrase du deuxième alinéa de l'article 34 *ter* de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat, les mots: «du président du conseil exécutif, des présidents de conseils généraux, des représentants» sont remplacés par les mots: «de représentants de la collectivité territoriale de Corse, des exécutifs des départements».

ARTICLE 204

Principe de réciprocité en cas de création de locaux d'habitation à proximité des exploitations agricoles

L'article L. 111-3 du code rural est ainsi rédigé:

«**Art. L. 111-3.** - Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être im-

posée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

«Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme.»

ARTICLE 205 / ARTICLE 206

Gestion de parc naturel régional

Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par décision du Conseil constitutionnel n° 2000-436 DC du 7 décembre 2000.

ARTICLE 207

Condition de reconstruction d'un bâtiment après sinistre

L'article L. 111-3 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé:

«**Art. L. 111-3.** - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.»

ARTICLE 208

Suppression d'une forme de concertation prévue par la LOV

L'article 4 de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville est abrogé.

ARTICLE 209

Implantation de terrains de camping et de résidences mobiles de loisirs

L'article L. 443-1 du code de l'urbanisme est ainsi modifié:

1° Le premier alinéa est ainsi rédigé:

«Les autorisations et actes relatifs à l'aménagement de terrains de camping, destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, et au stationnement des caravanes et des résidences mobiles de loisirs, sont délivrés dans les formes et conditions déterminées par décret en Conseil d'Etat.»;

2° Il est complété par un alinéa ainsi rédigé:

«Un décret en Conseil d'Etat définit la résidence mobile de loisirs, l'habitation légère de loisirs et la caravane, ainsi que les conditions dans lesquelles elles peuvent être installées ou implantées. L'autorisation d'aménagement tient, le cas échéant, lieu de permis de construire.»

La présente loi sera exécutée comme loi de l'Etat.

Fait à Paris, le 13 décembre 2000. ■

Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains

DÉCISION DU CONSEIL CONSTITUTIONNEL N° 2000-436 DC DU 7 DÉCEMBRE 2000 (JO DU 14 DÉCEMBRE 2000) NOR: CSCL00045455

Le Conseil constitutionnel a été saisi, le 23 novembre 2000, par MM. ..., sénateurs, et le 24 novembre 2000, par MM. ..., députés, dans les conditions prévues à l'article 61, alinéa 2, de la Constitution, de la conformité à celle-ci de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

Le Conseil constitutionnel, Vu la Constitution;

Sur l'article 3 :

Considérant que l'article 3 remplace les dispositions des articles L. 122-1 et suivants du code de l'urbanisme consacrées aux schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme par les nouveaux articles L. 122-1 à L. 122-19 relatifs aux schémas de cohérence territoriale;

Considérant qu'il est fait grief à ces dispositions par les sénateurs requérants de «favoriser une confusion des compétences territoriales entre les communes et les établissements publics de coopération intercommunale» et de porter atteinte au principe de libre administration des communes;

Considérant, en premier lieu, qu'il résulte des dispositions combinées des articles L. 122-3 et L. 122-4 nouveaux du code de l'urbanisme que les schémas de cohérence territoriale sont élaborés, à l'initiative des communes ou de leurs groupements compétents, par un établissement public de coopération intercommunale ou par un syndicat mixte; qu'aux termes du II de l'article L. 122-3, lorsque le périmètre du schéma de cohérence territoriale «concerne des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de schéma de cohérence territoriale, il recouvre la totalité du périmètre de ces établissements»; que, par suite, manque en fait le moyen tiré d'une «confusion des compétences territoriales entre communes et établissements publics de coopération intercommunale»;

Considérant, en second lieu, que les schémas de cohérence territoriale ont vocation à déterminer les orientations générales de développement à l'échelle de l'agglomération concernée; que les autres documents d'urbanisme, et en particulier les plans locaux d'urbanisme élaborés par les communes, se voient imposer par l'article L. 122-1 une simple obligation de compatibilité avec ces orientations générales; qu'une telle obligation n'est pas de nature à porter atteinte à la libre administration des collectivités concernées;

Sur l'article 4 :

Considérant que l'article 4 de la loi déferée remplace les dispositions des articles L. 123-1 et suivants du code de

l'urbanisme consacrées aux plans d'occupation des sols, par les nouveaux articles L. 123-1 à L. 123-20 relatifs aux plans locaux d'urbanisme;

Considérant, en premier lieu, qu'aux termes du quatrième alinéa de l'article L. 123-1, les plans locaux d'urbanisme «fixent les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire...»;

Considérant qu'en vertu de l'article L. 121-1 du même code, dans sa rédaction issue de l'article 1^{er} de la loi déferée: «Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer:

1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable;

2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux;

3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature»;

Considérant que les députés requérants font grief à ces dispositions, notamment en ce qu'elles assignent un objectif de «mixité sociale» aux documents d'urbanisme, d'être trop imprécises pour pouvoir imposer des obligations aux collectivités territoriales ou à leurs groupements sans méconnaître les articles 34 et 72 de la Constitution;

Considérant que, si le législateur peut, sur le fondement des dispositions des articles 34 et 72 de la Constitution, assujettir les collectivités territoriales ou leurs groupements à des

obligations et à des charges, c'est à la condition que celles-ci répondent à des exigences constitutionnelles ou concourent à des fins d'intérêt général, qu'elles ne méconnaissent pas la compétence propre des collectivités concernées, qu'elles n'entravent pas leur libre administration et qu'elles soient définies de façon suffisamment précise quant à leur objet et à leur portée;

Considérant qu'en égard à l'imprécision des objectifs qu'elles mentionnent, les dispositions précitées de l'article 1^{er} de la loi déferée méconnaîtraient les articles 34 et 72 de la Constitution si elles soumettaient les collectivités territoriales à une obligation de résultat; qu'il ressort toutefois des travaux parlementaires que ces dispositions doivent être interprétées comme imposant seulement aux auteurs des documents d'urbanisme d'y faire figurer des mesures tendant à la réalisation des objectifs qu'elles énoncent; qu'en conséquence, il appartiendra au juge administratif d'exercer un simple contrôle de compatibilité entre les règles fixées par lesdits documents et les dispositions précitées de l'article L. 121-1; que, sous cette réserve, les dispositions critiquées ne sont pas contraires aux articles 34 et 72 de la Constitution;

Considérant, en deuxième lieu, que les députés requérants font grief aux dispositions de l'article L. 123-1 nouveau du code de l'urbanisme, relatives au contenu des plans locaux d'urbanisme, d'imposer aux propriétaires des contraintes particulièrement sévères en matière de constructions... et d'aménagement de leurs abords», ainsi que sur «la destination et la nature des constructions autorisées», et ce «sans qu'une procédure adéquate ait permis au propriétaire d'être informé et de se défendre»; que ces dispositions conduiraient en outre à «des ruptures d'égalité entre propriétaires fonciers selon que les terrains sont régis par un plan local d'urbanisme limitant ou réglementant plus ou moins restrictivement l'exercice du droit de propriété»;

Considérant que les restrictions apportées par les dispositions critiquées aux conditions d'exercice du droit de propriété sont justifiées par l'intérêt général qui s'attache à la maîtrise, par les collectivités publiques, de l'occupation des sols et du développement urbain; que, d'ailleurs, les règles relatives aux plans locaux d'urbanisme résultant de la loi déferée ne diffèrent pas sensiblement des règles jusqu'alors applicables aux plans d'occupation des sols; que ces restrictions sont accompagnées, sous le contrôle du juge de l'excès de pouvoir, de garanties de fond et de procédure; qu'en particulier, le projet de plan local d'urbanisme arrêté par le conseil municipal ou soumis à modification ou à révision est, en application des articles L. 123-10 et L. 123-

13 nouveaux du code de l'urbanisme, soumis à enquête publique; qu'ainsi, contrairement à ce qu'affirment les requérants, les intéressés sont informés du contenu de ce plan et mis à même de formuler leurs observations auprès du commissaire-enquêteur ou du président de la commission d'enquête; que, dans ces conditions, les dispositions de la loi déferée relatives au contenu des plans locaux d'urbanisme ne portent pas au droit de propriété une atteinte contraire à la Constitution;

Considérant, en troisième lieu, que chaque plan local d'urbanisme doit fixer les règles applicables à chaque zone comprise dans son périmètre en fonction tant des caractéristiques propres de cette zone que des finalités assignées au plan par le code de l'urbanisme; que les différences en résultant entre propriétés foncières régies par des plans locaux d'urbanisme différents ou situés dans des zones différentes d'un même plan répondent à la prise en compte de situations différentes; que, par suite, doit être rejeté le grief tiré par les députés requérants de la méconnaissance du principe d'égalité;

Considérant, en quatrième lieu, que les dispositions de l'article L. 123-2 nouveau du code de l'urbanisme prévoient que, dans les zones urbaines, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant à «interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement...» ou à «réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit»; que les députés requérants soutiennent que ces dispositions portent gravement atteinte au principe d'égalité et au droit de propriété dans la mesure où les servitudes ainsi instituées ne seraient entourées d'aucune garantie évitant l'arbitraire et ne seraient assorties d'aucune possibilité d'indemnisation;

Considérant que l'interdiction de construire à l'intérieur du périmètre d'un projet global d'aménagement, dans l'attente de l'approbation de ce projet par la commune, est justifiée par la nécessité de ne pas compromettre ou de ne pas rendre plus onéreuse la réalisation dudit projet; que cette interdiction est limitée à une période de cinq ans, ne vise que les constructions d'une superficie supérieure à un seuil déterminé et ne s'applique pas aux travaux d'adaptation, de réfection ou d'extension limitée des constructions existantes; que vise également un objectif d'intérêt général la constitution de réserves fon-

cières en vue de la réalisation de logements répondant à une préoccupation de mixité sociale; qu'en outre, lorsque l'une ou l'autre de ces servitudes est instituée, les propriétaires concernés peuvent, en application du deuxième alinéa de l'article L. 123-17 nouveau du code de l'urbanisme, «mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants»; que, par suite, les limitations apportées aux conditions d'exercice du droit de propriété par les servitudes critiquées ne revêtent pas un caractère de gravité tel que le sens et la portée de ce droit s'en trouvent dénaturés; que le législateur n'a pas davantage créé de rupture caractérisée de l'égalité devant les charges publiques;

Considérant, en cinquième lieu, que l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme prévoit que les plans locaux d'urbanisme «peuvent... 3° subordonner, dans les villes de Paris, Lyon et Marseille, tout changement de destination d'un local commercial ou artisanal entraînant une modification de la nature de l'activité, à l'autorisation du maire de la commune, délivrée conformément à l'avis du maire d'arrondissement ou de secteur»; que, selon les sénateurs requérants, ces dispositions constitueraient une atteinte inconstitutionnelle tant à la liberté d'entreprendre qu'au droit de propriété; qu'elles conférerait en outre aux maires d'arrondissement des trois villes des «compétences exorbitantes» dont ne disposent pas les maires des autres communes, portant ainsi atteinte au principe d'égalité;

Considérant que le souci d'assurer «la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers» répond à un objectif d'intérêt général; que, toutefois, en soumettant à une autorisation administrative tout changement de destination d'un local commercial ou artisanal entraînant une modification de la nature de l'activité, le législateur a apporté, en l'espèce, tant au droit de propriété qu'à la liberté d'entreprendre qui découle de l'article 4 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen, une atteinte disproportionnée à l'objectif poursuivi; que doit être par suite déclaré non conforme à la Constitution le huitième alinéa (3°) de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme dans sa rédaction issue de l'article 4 de la loi déferée;

Sur le II de l'article 19:

Considérant qu'aux termes de l'article L. 213-11 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction antérieure à la loi déferée: «Les biens acquis par exercice du droit de préemption doivent être utilisés ou aliénés aux fins définies à l'article L. 210-1 (...). Si le titulaire du droit de préemption décide d'utiliser ou d'aliéner à d'autres fins un bien acquis depuis moins de dix ans par exercice de ce droit, il doit informer de sa décision les anciens propriétaires ou à leurs ayants cause universels ou à titre universel et leur proposer l'acquisition de ce bien en priorité»;

Considérant que le II de l'article 19 de la loi déferée, qui modifie les dispositions précitées, a pour objet de réduire de dix à cinq ans la période au cours de laquelle l'ancien propriétaire d'un bien préempté doit se voir proposer sa rétrocession par le titulaire du droit de préemption lorsque celui-ci a l'intention d'utiliser ou d'aliéner ledit bien à d'autres fins que les buts d'intérêt général visés à l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme; Considérant que les députés requérants soutiennent que la réduction de la période pendant laquelle peut jouer le droit de rétrocession n'est justifiée par aucun motif d'intérêt général et «ne respecte pas le principe de proportionnalité de la mesure au but poursuivi par l'exercice du droit de préemption»; que serait en outre méconnu le droit à un recours juridictionnel;

Considérant, en premier lieu, que le pouvoir de préemption des collectivités publiques, qui touche aux conditions d'exercice du droit de propriété, trouve sa justification dans la réalisation, à des fins d'intérêt général, d'actions et d'opérations entrant dans les prévisions des articles L. 210-1 et L. 300-1 du code de l'urbanisme; que ces actions et opérations ont pour objet «de mettre en œuvre une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs, de lutter contre l'insalubrité, de permettre la restructuration urbaine, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels»;

Considérant que la période pendant laquelle la collectivité publique titulaire du droit de préemption ne peut utiliser ou aliéner un bien préempté, dans un but étranger aux fins précitées, sans avoir au préalable proposé sa rétrocession à l'ancien propriétaire ne saurait être réduite au point de remettre en cause le motif d'intérêt général qui a justifié l'exercice du droit de préemption; qu'en fixant cette période à cinq ans, le législateur n'a pas outrepassé cette limite; que, par suite, le II de l'article 19 de la loi déferée ne porte pas au droit de propriété une atteinte contraire à la Constitution;

Considérant, en second lieu, que les recours juridictionnels de droit commun sont ouverts, même en l'absence de dispositions expresses, aux propriétaires concernés; que, par suite, le II de l'article 19 ne méconnaît pas le droit à un recours juridictionnel effectif qui découle de l'article 16 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen;

Sur l'article 36:

.....

Sur l'article 54:

Considérant que l'article 54 modifie les dispositions de l'article 1396 du code général des impôts relatives à la taxe foncière sur les propriétés non bâties; qu'il autorise le conseil municipal à majorer d'une valeur forfaitaire

au plus égale à cinq francs par mètre carré la valeur locative cadastrale des terrains constructibles classés en zone urbaine par un document d'urbanisme; que les dispositions antérieures plafonnaient cette majoration à 500% de la valeur locative cadastrale;

Considérant que les députés requérants font valoir que cette disposition introduit une différence de traitement entre propriétaires fonciers qui ne repose sur aucun critère objectif et rationnel;

Considérant que le législateur a seulement entendu, s'agissant de la majoration de la valeur locative cadastrale prévue à l'article 1396 du code général des impôts, substituer un plafond forfaitaire au plafond antérieurement fixé en proportion de la valeur locative; que l'augmentation d'imposition des terrains constructibles qui en découlera n'est pas excessive et trouve sa justification dans la valorisation de ces terrains résultant de leur classement et des travaux d'équipement effectués par la commune; qu'ainsi, la majoration critiquée repose sur des critères objectifs et rationnels en rapport direct avec l'objet de la loi; que, par suite, le grief tiré d'une rupture de l'égalité devant l'impôt ne saurait être accueilli;

Sur l'article 55:

Considérant que l'article 55 de la loi déferée, qui figure dans la section du titre II intitulée: «Dispositions relatives à la solidarité entre les communes en matière d'habitat», donne une nouvelle rédaction aux articles L. 302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation;

Considérant que ces dispositions s'appliquent «aux communes dont la population est au moins égale à 1500 habitants en Ile-de-France et 3500 habitants dans les autres régions qui sont comprises... dans une agglomération de plus de 50000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15000 habitants...»; que sont exclues du champ d'application du texte certaines communes dont la population a décliné et celles dont plus de la moitié du territoire urbanisé est soumis à une inconstructibilité résultant soit d'un plan d'exposition au bruit, soit de la présence d'installations classées pour la protection de l'environnement; que l'article L. 302-7 nouveau institue, à compter du 1^{er} janvier 2002, un prélèvement sur les ressources fiscales des communes dans lesquelles le nombre total de logements locatifs sociaux présente, au 1^{er} janvier de l'année précédente, moins de 20% des résidences principales; qu'en sont exemptées les communes bénéficiant de la dotation de solidarité urbaine; que, par ailleurs, en application de l'article L. 302-8 nouveau, le conseil municipal définit un objectif de réalisation de logements locatifs sociaux, l'accroissement net du nombre de ces logements prévu pour chaque période triennale ne pouvant être inférieur à 15% de la différence entre le nombre de logements sociaux néces-

saires pour atteindre l'objectif de 20% des résidences principales et le nombre de logements sociaux existant sur le territoire de la commune; qu'il en résulte que cet objectif doit être atteint en vingt ans; que, lorsque la commune appartient à un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local d'habitat, celui-ci fixe l'objectif de réalisation de logements sociaux; qu'au cas où les engagements figurant dans le programme local de l'habitat n'ont pas été tenus ou, à défaut de programme local de l'habitat, lorsque le nombre de logements sociaux figurant dans le plan triennal de construction de la commune n'a pas été atteint, le préfet constate, en application des dispositions de l'article L. 302-9 nouveau, la carence de la commune; que cet arrêté de carence a pour effet d'entraîner le doublement du prélèvement prévu à l'article L. 302-7 nouveau et d'interdire tout agrément nouveau de bureaux; qu'en outre, le préfet peut passer une convention avec un organisme pour la construction ou l'acquisition-réhabilitation de logements sociaux; qu'en pareil cas, une dépense égale est mise à la charge de la commune;

Considérant que ces dispositions font l'objet de diverses critiques au regard du principe de libre administration des collectivités territoriales; que, selon les requérants, le prélèvement sur les ressources des communes, qui ne fait l'objet d'aucune mesure de compensation, entraverait leur libre administration, notamment en les empêchant de faire face à leurs dépenses obligatoires; que cette charge nouvelle ne serait fondée sur aucun critère objectif, dès lors que «le concept de mixité sociale n'est pas précisément défini»; que le seuil de 20% revêtirait un caractère arbitraire; que les logements sociaux pris en compte seraient trop restrictivement définis; que les communes ne disposant pas de réserves foncières ou dont une partie du territoire serait inconstructible se trouveraient dans l'incapacité d'atteindre l'objectif fixé par la loi; qu'enfin, des pouvoirs excessifs seraient conférés au préfet; que sont en particulier critiqués l'automatisme des pénalités résultant de l'arrêté préfectoral de carence et leur caractère non proportionné aux manquements reprochés à la commune;

Considérant que l'article 55 de la loi déferée est également critiqué au regard du principe d'égalité; que seraient pénalisés les contribuables des communes qui ne pourraient faire face à l'obligation de construction de 20% de logements sociaux, d'autant que cette obligation aurait un caractère rétroactif, en lui-même contraire à la Constitution; que «le parc privé étant exclu du champ d'application de la loi», il s'ensuivrait «une atteinte au principe d'égalité entre bailleurs»; que l'égalité serait également rompue entre communes, d'une part selon l'importance de leur population, d'autre part entre les communes d'Ile-de-France et les autres;

En ce qui concerne le principe de libre administration des collectivités territoriales:

• Quant au prélèvement sur les recettes fiscales des communes:

Considérant que les dispositions critiquées, qui n'ont pas d'effet rétroactif, ont pour finalité la réalisation de logements sociaux dans les communes où ceux-ci représentent moins de 20% des résidences principales, mettant ainsi en œuvre l'objectif de mixité sociale; que le prélèvement sur les recettes fiscales des communes institué par l'article L. 302-7 nouveau du code de la construction et de l'habitation constitue une charge obligatoire pour la commune tant que celle-ci n'a pas atteint l'objectif fixé par la loi; que les sommes correspondant à ce prélèvement sont affectées à des organismes intercommunaux, à des établissements publics fonciers ou à un fonds d'aménagement urbain, ayant pour vocation de réaliser des opérations foncières et immobilières en faveur du logement social; qu'est ainsi institué un mécanisme de solidarité entre communes urbanisées; que ce prélèvement est fixé, par logement social manquant, à 1 000 F ou à 20% du potentiel fiscal par habitant si ce dernier est supérieur à 5 000 F l'année de promulgation de la loi; que, dans tous les cas, le montant total du prélèvement ne peut excéder 5% du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune; qu'en outre, les dépenses exposées par la commune à des fins entrant dans l'objet de la loi peuvent être déduites du prélèvement;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que le prélèvement critiqué n'a pas pour effet de réduire les ressources globales des communes ni de diminuer leurs ressources fiscales au point d'entraver leur libre administration;

• Quant aux obligations relatives à la création de logements sociaux:

Considérant que l'objectif de mixité sociale est défini de façon suffisamment précise puisqu'il est réputé atteint, aux fins de l'article 55, lorsque le nombre de logements sociaux représente 20% des résidences principales de la commune; que ce seuil, qui existait d'ailleurs dans la législation antérieure, n'est pas arbitraire; qu'il convient à cet égard de relever que, pour l'ensemble des agglomérations concernées, les logements locatifs sociaux représentent déjà globalement un peu plus de 20% des résidences principales; que tant les communes soumises à l'obligation que les habitations principales et les logements sociaux pris en compte pour le calcul des 20% sont déterminés avec précision et selon des critères objectifs en rapport avec l'objet de la loi; que manque en fait le grief tiré de ce que ne seraient pas pris en compte les logements du parc locatif privé faisant l'objet de conventions au titre de l'aide personnalisée au logement;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que l'obligation de création

de logements sociaux mise à la charge des communes est définie avec précision quant à son objet et à sa portée et n'a pas pour conséquence d'entraver leur libre administration;

En ce qui concerne le principe d'égalité:

Considérant qu'au regard de l'objet de l'article 55, qui est de favoriser un développement équilibré du logement social, et de la nature même de l'obligation instituée, le législateur a pu placer en dehors du champ d'application de cet article les communes non urbanisées, les communes isolées, ainsi que les petites communes;

Considérant que la région Ile-de-France est particulièrement urbanisée; que cette différence de situation justifie que soient comprises dans le champ d'application de la loi les communes de cette région dont la population est au moins égale à 1 500 habitants, alors que le seuil retenu pour les autres régions est de 3 500 habitants;

Considérant qu'est inopérant le moyen tiré de ce que le prélèvement sur les ressources fiscales des communes prévu par l'article L. 302-7 nouveau romprait l'égalité entre contribuables, dès lors que ce prélèvement ne constitue pas un impôt local; qu'au surplus, le dispositif mis en place prend en compte le potentiel fiscal par habitant de ces communes;

Considérant que manque en fait le moyen tiré d'une différence de traitement entre «bailleurs publics» et «bailleurs privés» dès lors que, comme il a été dit, les logements conventionnés appartenant à des personnes physiques ainsi qu'à des personnes morales de droit privé sont pris en compte dans le dispositif contesté;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que doivent être rejetés les griefs tirés de diverses ruptures d'égalité;

En ce qui concerne les sanctions infligées aux communes n'ayant pas tenu leurs engagements en matière de réalisation de logements sociaux:

Considérant qu'il résulte des dispositions de l'article L. 302-9 nouveau du code de la construction et de l'habitation que le préfet, par arrêté motivé, constate qu'une commune n'a pas tenu les engagements figurant dans le programme local de l'habitat ou, à défaut de programme local de l'habitat, n'a pas atteint l'objectif triennal d'accroissement du nombre de logements sociaux prévu au dernier alinéa de l'article L. 302-8 nouveau; que ce constat a pour effet, d'une part, de doubler le prélèvement sur les ressources fiscales de la commune prévu à l'article L. 302-7, d'autre part, d'empêcher tout nouvel agrément de bureaux sur le fondement de l'article L. 510-1 du code de l'urbanisme; qu'en outre, le préfet peut passer une convention avec un organisme pour la construction ou l'acquisition-réhabilitation de logements sociaux en vue de réaliser l'objectif de 20% fixé par la loi; qu'au cas où l'Etat verse à ces opérations une subvention foncière, une dépense égale est mise

à la charge de la commune, sans que cette nouvelle charge fasse l'objet d'un plafonnement;

Considérant qu'en attachant de telles conséquences à tout retard mis par une commune pour atteindre l'objectif triennal, sans distinguer selon la nature ou la valeur des raisons à l'origine de ce retard, le législateur a institué une sanction incompatible avec l'article 72 de la Constitution; que doivent donc être déclarés contraires à la Constitution l'article L. 302-9 nouveau du code de la construction et de l'habitation à l'exception de ses deux premières phrases, l'article L. 302-9-1 du même code, ainsi que les 1° et 2° de l'article 70 de la loi déferée, qui sont inséparables des dispositions censurées;

Sur l'article 145:

Considérant qu'il résulte des dispositions combinées des articles L. 411-4 et L. 411-5 introduites dans le code de la construction et de l'habitation par l'article 145 de la loi déferée que «les logements appartenant aux sociétés immobilières à participation majoritaire de la Caisse des dépôts et consignations faisant l'objet, au 30 juin 2000, d'une convention définie à l'article L. 351-2 et assimilables au logement social» demeurent soumis, «après l'expiration de la convention, même lorsqu'ils font l'objet d'un transfert de propriété, et y compris en cas de cession non volontaire, à des règles d'attribution sous condition de ressources et des maxima de loyer fixés par l'autorité administrative dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat»;

Considérant qu'il est fait grief à l'article L. 411-5 nouveau du code de la construction et de l'habitation de porter atteinte au principe d'égalité, au droit de propriété, à la liberté d'entreprendre et à la liberté contractuelle;

Considérant que, s'il est loisible au législateur d'apporter, pour des motifs d'intérêt général, des modifications à des contrats en cours d'exécution, il ne saurait porter à l'économie de contrats légalement conclus une atteinte d'une gravité telle qu'elle méconnaisse manifestement la liberté découlant de l'article 4 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen;

Considérant que les logements auxquels s'applique la disposition contestée appartiennent au groupe de la Caisse des dépôts et consignations et sont gérés en partie dans le cadre des activités concurrentielles de cette dernière;

Considérant que la possibilité pour toute personne de disposer d'un logement décent constitue un objectif de valeur constitutionnelle; que, toutefois, la disposition critiquée n'apporte pas, en l'espèce, à la réalisation de cet objectif une contribution justifiant que soit portée une atteinte aussi grave à l'économie de contrats légalement conclus; que sont, en conséquence, méconnues les exigences constitutionnelles rappelées ci-dessus;

Considérant qu'il y a lieu, par suite, de déclarer contraire à la Constitu-

tion l'article L. 411-5 du code de la construction et de l'habitation dans la rédaction que lui donne l'article 145 de la loi déferée;

Sur l'article 187:

Sur l'article 193:

Sur les articles 205 et 206:

Considérant que ces articles, qui complètent l'article L. 244-2 du code rural, ont pour objet, par dérogation aux dispositions des articles L. 5721-2 et suivants du code général des collectivités territoriales dans leur rédaction issue de la loi susvisée du 12 juillet 1999, de prévoir la répartition des sièges détenus, au sein du comité syndical des syndicats mixtes chargés de la gestion d'un parc naturel régional, par chaque collectivité territoriale ou établissement public membre du syndicat mixte et de fixer les modalités d'élection de son président;

Considérant que les députés requérants soutiennent, notamment, que ces articles, introduits par voie d'amendement en première lecture au Sénat, sont dépourvus de tout lien avec le projet de loi présenté par le Gouvernement;

Considérant que les dispositions contestées ont trait exclusivement aux règles d'organisation des parcs naturels régionaux; que l'adjonction ainsi apportée au projet de loi en cours de discussion ne présente de lien avec aucun de ses objets; que, par suite, les articles 205 et 206 ont été adoptés selon une procédure irrégulière et doivent, pour ce motif, être déclarés contraires à la Constitution;

Considérant qu'il n'y a lieu, pour le Conseil constitutionnel, de soulever d'office aucune question de conformité à la Constitution,

Décide:

Art. 1^{er}. - Sont déclarées contraires à la Constitution les dispositions suivantes de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains:

- à l'article 4, le huitième alinéa (3°) de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme;

- à l'article 55, l'article L. 302-9 du code de la construction et de l'habitation à l'exception de ses deux premières phrases ainsi que l'article L. 302-9-1 du même code;

- les 1° et 2° de l'article 70;

- à l'article 145, l'article L. 411-5 du code de la construction et de l'habitation;

- les articles 205 et 206.

Art. 2. - La présente décision sera publiée au Journal officiel de la République française.

Délibéré par le Conseil constitutionnel dans sa séance du 7 décembre 2000, où siégeaient: MM. Yves Guéna, président, Georges Abadie, Michel Ameller, Jean-Claude Colliard, Alain Lancelot, Mme Noëlle Lenoir, M. Pierre Mazeaud et Mmes Monique Pelletier et Simone Veil.

Le président, Yves GUÉNA