

MINISTÈRE DE L'EMPLOI,
DE LA COHÉSION SOCIALE ET DU LOGEMENT
MINISTÈRE DES TRANSPORTS,
DE L'ÉQUIPEMENT, DU TOURISME ET DE LA MER

Circulaire n° 2006-68 UHC/DH du 11 septembre 2006 relative à la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement

NOR : *SOCU0610549C*

Texte source : loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement.

Publication : *Bulletin officiel*.

Le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement et le ministre des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer à Mesdames et Messieurs les préfets de département ; de la direction départementale de l'équipement ; de la direction régionale de l'équipement ; de la direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction ; de l'agence nationale pour l'amélioration de l'habitat ; du conseil général des ponts et chaussées ; de la mission interministérielle d'inspection du logement social ; du CILPI (pour attribution) ; Mesdames et Messieurs les préfets de région ; des centres interrégionaux des formations professionnelles ; de ANPEEC ; du centre scientifique et technique du bâtiment ; de la DGPA ; du secrétaire général du Gouvernement ; de la direction des affaires économiques et internationales ; de la direction du personnel et des services (pour information).

Le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement et le ministre des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer à Messieurs les préfets de région (direction régionale de l'équipement) ; Mesdames et Messieurs les préfets de département (direction départementale de l'équipement).

L'objet de la présente circulaire est de présenter les 112 articles de la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, en indiquant pour chacun d'eux les conditions de son entrée en vigueur.

Pour le ministre et par délégation :
*Le directeur général de
l'urbanisme,
de l'habitat et de la construction,
A. Lecomte*

TITRE 1^{er}
**MOBILISATION DE LA RESSOURCE FONCIÈRE
POUR LA RÉALISATION DES LOGEMENTS**

Chapitre 1^{er}

Faciliter la réalisation de logements sur les terrains publics

L'article 1^{er}-I reconnaît aux opérations de réalisation de logements sur des terrains appartenant à l'Etat ou à ses établissements publics un caractère d'intérêt national afin de faciliter la réalisation des objectifs de logements définis par le titre II de la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale, par l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation (CCH) ou par le programme local de l'habitat lorsqu'il existe.

A cette fin le Gouvernement peut délimiter par décret, jusqu'au 1^{er} janvier 2010, des périmètres dans lesquels ces opérations auront les effets d'opération d'intérêt national et où, en conséquence, les permis de construire sont délivrés au nom de l'Etat par le maire ou par le préfet. Lorsque la commune est couverte par un schéma de cohérence territoriale, ces périmètres doivent tenir compte de l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable de ce schéma, et en l'absence de SCOT, de celui des plans locaux d'urbanisme déjà approuvés.

Les décrets créant ces périmètres ont une durée limitée. Leur caducité intervient après un délai de dix ans suivant leur publication.

L'article 1^{er}-II prévoit l'extension de la procédure de la déclaration de projet, définie à l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme, jusqu'ici réservée aux seules collectivités territoriales et leurs groupements, aux opérations ou actions d'aménagement menées par l'Etat et ses établissements publics. Dans ce cas, la mise en compatibilité des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme ne peut intervenir que si elle ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable de ces documents.

L'article 1^{er}-III exclut du champ d'application du droit de préemption urbain les cessions des terrains appartenant à l'Etat ou à ses établissements publics, lorsqu'elles se situent dans les périmètres délimités en application du I du présent article.

L'article 1^{er}-IV assimile à des logements sociaux mentionnés aux 3^o et 5^o de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation, les structures d'hébergement temporaire ou d'urgence aidés par l'Etat, les aires permanentes d'accueil des gens du voyage et les logements locatifs sociaux aidés par l'Etat dans les départements d'outre-mer. Cette modification étend la possibilité d'appliquer une décote sur le prix de cession des terrains appartenant à l'Etat destinés à la réalisation de logements, dont une partie de logements sociaux, aux cessions de terrains destinés à la réalisation de structures d'hébergement temporaires ou d'urgence, d'aires permanentes d'accueil des gens du voyage et de logements sociaux dans les départements d'outre-mer.

L'article 1^{er} est, dans son ensemble, d'application immédiate.

L'article 2 prévoit, afin de faciliter les politiques foncières locales, que le préfet fournit aux communes et aux établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de politique locale de l'habitat, lorsqu'ils en font la demande, la liste des terrains situés dans ces communes appartenant à l'Etat ou à ses établissements publics.

La mesure est d'application immédiate.

Chapitre II

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

L'article 3 complète l'article L. 302-1 du CCH relatif au programme local de l'habitat et rend obligatoire l'élaboration d'un programme local de l'habitat dans toutes les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, les communautés d'agglomération et les communautés urbaines. L'adoption des PLH doit intervenir dans un délai de trois ans à compter du 16 juillet 2006.

Les dispositions de cet article sont d'application immédiate.

L'article 4-I permet au rapport de présentation du plan local d'urbanisme de comporter un échéancier de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et des équipements prévus.

Cette disposition est d'application immédiate.

L'article 4-II prévoit d'organiser une analyse triennale de l'application du plan local d'urbanisme au regard de la satisfaction des besoins en logements. Cette analyse donne lieu à un débat au sein du conseil municipal portant sur les résultats de l'application de ce plan. Les communes peuvent décider ensuite de modifier ou de réviser leur document d'urbanisme si les dispositions de celui-ci constituent un obstacle à cette réalisation.

Cette disposition est d'application immédiate.

L'article 4-III 1^o étend aux zones à urbaniser l'institution des servitudes de l'article L. 123-2 du code de l'urbanisme, jusqu'ici réservées aux zones urbaines.

Le 2^o crée une nouvelle catégorie de servitude en insérant dans cet article un *d* permettant aux communes de délimiter des secteurs où, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme devra être affecté à des catégories de logements locatifs, notamment sociaux. En contrepartie de cette servitude, le V de l'article 4 instaure sur ces secteurs un droit de délaissement particulier.

Ces dispositions sont d'application immédiate.

L'article 4-IV permet au représentant de l'ensemble des organismes d'habitation à loyer modéré situés sur une commune de demander au maire de lui notifier le projet de plan local d'urbanisme afin de recueillir son avis.

Cette disposition est d'application immédiate pour les plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration ou la révision est prescrite après l'entrée en vigueur de la présente loi, soit le 17 juillet 2006.

L'article 4-V institue un droit de délaissement particulier pour la servitude du *d* de l'article L. 123-2 du code de l'urbanisme. Le propriétaire d'un terrain situé dans des zones couvertes par cette servitude de l'article L. 123-2 peut mettre en demeure la commune d'acheter son terrain. A la différence du droit de délaissement de droit commun des emplacements réservés, la commune ne peut être contrainte d'acquérir le terrain.

En l'absence d'acquisition, les effets de la servitude sont temporairement suspendus dans les conditions prévues par le nouvel article L. 230-4-1 (art. 4-VIII).

Cette disposition est d'application immédiate.

L'article 4-VI modifie l'article 54 de la loi n^o 85-30 du 9 janvier 1985, relative au développement et à la protection de la montagne, par coordination avec la modification de l'article L. 230-3 du code de l'urbanisme prévue au V de l'article 4.

L'article 4-VII est une disposition de coordination avec le nouvel article L. 230-4-1.

L'article 4-VIII crée un article L. 230-4-1 qui définit l'opposabilité de la servitude prévue par le *d* de l'article L. 123-2 lorsqu'une commune n'a pas donné suite à une demande de délaissement d'un terrain situé dans un secteur couvert par la servitude du *d* de l'article L. 123-2.

La servitude n'est plus opposable aux demandes de permis de construire déposées dans un délai de deux ans à compter de la date à laquelle la commune a fait connaître sa décision de ne pas acquérir le bien qui peut courir :

- soit à compter de la notification de la décision de ne pas procéder à l'acquisition du terrain ;
- soit, en cas de silence de la commune, à compter de l'expiration du délai d'un an à partir de la réception de la mise en demeure d'acquérir ;

– soit, en cas de saisine du juge de l'expropriation, à compter de l'expiration du délai de deux mois pendant lequel la commune peut notifier au propriétaire sa décision d'acquiescer le bien.

Passé le délai de deux ans dont dispose le propriétaire pour déposer une demande de permis de construire, la servitude s'applique à nouveau.

Cette disposition est d'application immédiate.

L'article 4-IX prévoit la possibilité pour les communes de plus de 20 000 habitants et celles de plus de 1 500 habitants appartenant à un établissement de coopération intercommunale de plus de 50 000 habitants compétent en matière d'habitat de délimiter des secteurs à l'intérieur desquels les programmes de logements comportant au moins la moitié de logements locatifs sociaux bénéficient d'une majoration de coefficient d'occupation des sols. Cette majoration est prévue par une délibération du conseil municipal. Elle ne peut excéder 50 % du coefficient d'occupation des sols et ne doit pas porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable du PLU.

Cette disposition est d'application immédiate. Elle s'applique aux permis délivrés avant le 1^{er} janvier 2010.

L'article 4-X, afin de favoriser les opérations de renouvellement urbain dans les secteurs proches des aéroports, autorise les opérations de reconstructions en zone C des plans d'expositions au bruit lorsqu'elles sont rendues nécessaires par une opération de démolition en zone A ou B. Ces opérations sont autorisées dès lors qu'il n'existe aucun accroissement de la population exposée aux nuisances et que les normes d'isolation phoniques définies par l'article 2 de l'arrêté du 6 octobre 1978 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation sont respectées.

Cette disposition est d'application immédiate.

L'article 4-XI fait figurer au nombre des personnes publiques associées à l'élaboration des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat.

Cette disposition est d'application immédiate. Elle concerne les plans locaux d'urbanisme et les schémas de cohérence territoriale dont l'élaboration ou la révision est prescrite après l'entrée en vigueur de la présente loi, soit après le 17 juillet 2006.

Les articles 4-XII et XIII précisent que les dispositions du IV et du XI ne s'appliquent qu'aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration ou la révision a été prescrite après l'entrée en vigueur de la loi.

L'article 5 prolonge la durée d'exonération de la TFPB de 25 à 30 ans pour les opérations de logements sociaux bénéficiant d'une décision d'octroi de subvention ou de prêt aidé pris entre le 1^{er} juillet 2004 et le 31 décembre 2009 et pour lesquelles l'ouverture de chantier est intervenue à compter du 16 juillet 2006. Elles doivent pour en bénéficier respecter 4 sur 5 des critères de développement durable définis par le décret n° 2005-1174 du 16 septembre 2005. Ce décret ne sera pas modifié. La circulaire n° 2005-71 UHC/QC2 du 28 novembre 2005 qui a précisé les dispositions existantes sera prochainement actualisée. Ces mesures sont d'application immédiate.

Chapitre III

Sécuriser les autorisations d'urbanisme et les constructions existantes

L'article 6-I ratifie l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme. Cette ordonnance entrera en vigueur à une date fixée par le décret d'application et au plus tard le 1^{er} juillet 2007.

L'article 6-II apporte un certain nombre de modifications au texte de l'ordonnance :

Le 1^o apporte une modification rédactionnelle à l'article L. 111-5-2.

Le 2^o permet au décret d'application de préciser celles des clôtures qui seront soumises à déclaration préalable et celles qui ne seront soumises à aucun contrôle préalable.

Le 3^o modifie et unifie le délai de retrait des permis (permis de construire, d'aménager ou de démolir). Contrairement à la situation actuelle, les règles de retrait seront identiques, que la décision soit tacite ou explicite. L'administration disposera d'un délai de trois mois à compter de l'intervention de la décision pour retirer le permis s'il est illégal. Passé ce délai, le retrait du permis ne pourra être prononcé que sur demande explicite de son bénéficiaire.

Le 4^o modifie l'article L. 422-2 en cohérence avec l'article 8 de la présente loi.

Le 5^o abroge l'article L. 425-4 dans un souci de simplification du régime des immeubles inscrits au titre des bâtiments historiques.

Le 6^o simplifie la procédure de commercialisation des lotissements qui ne sont soumis qu'à déclaration préalable en permettant de consentir une promesse unilatérale de vente avant l'intervention de la décision.

Le 7^o complète la rédaction de l'article L. 443-4 pour tenir compte des dispositions qui ont été introduites dans le code de l'urbanisme par la loi n° 2006-437 du 14 avril 2006 permettant de déterminer les catégories de terrains aménagés sur lesquels les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs peuvent être installées ou implantées.

Le 8^o modifie la référence au code de l'urbanisme qui figure dans l'article L. 443-15-1 du CCH en conséquence de l'ordonnance du 8 décembre 2005.

L'article 7 par coordination avec la réorganisation du code de l'urbanisme introduite par l'ordonnance du 8 décembre 2005 précise que le champ d'application du régime de la concession d'aménagement n'est pas limité aux

seules procédures prévues par le livre III du code.

Cette mesure est d'application immédiate.

L'article 8 précise que l'Etat délivrera désormais les autorisations d'urbanisme relatives aux logements construits par des sociétés de construction dans lesquelles il détient la majorité du capital. Cet article vise notamment les constructions ou installations réalisées par la SONACOTRA.

La mesure est d'application immédiate.

L'article 9 crée un article L. 111-12 dans le code de l'urbanisme introduisant une prescription administrative pour les constructions achevées depuis plus de dix ans. Passé ce délai, le refus d'une autorisation ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme.

Cette prescription n'est pas applicable lorsque la construction est de nature à exposer des personnes à des risques les mettant en danger ou est située dans les zones de danger délimitées par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, lorsqu'une action en démolition a été engagée dans les conditions prévues par l'article L. 480-13, lorsque la construction est située dans un site classé ou un parc naturel, lorsqu'elle se trouve sur le domaine public ou lorsque la construction a été réalisée sans permis de construire.

Cette disposition est d'application immédiate.

L'article 10 modifie l'article L. 480-13 pour préciser que, lorsqu'une construction a été édifée conformément à un permis de construire, le propriétaire ne peut être condamné par un tribunal à la démolir du fait de la méconnaissance des règles d'urbanisme ou des servitudes d'utilité publique que si, préalablement à la saisine du juge judiciaire, le permis a été annulé pour excès de pouvoir par la juridiction administrative et si l'action en démolition a été engagée au plus tard dans un délai de deux ans suivant la décision définitive de la juridiction administrative.

Par ailleurs, une action en responsabilité civile à l'encontre du constructeur, ayant pour but l'allocation de dommages et intérêts, est possible. Elle doit être engagée au plus tard dans les deux ans qui suivent l'achèvement des travaux. Le constructeur ne peut alors être condamné que si préalablement le permis de construire a été annulé ou déclaré illégal par le juge administratif.

Cette disposition est d'application immédiate.

L'article 11 reconnaît au juge le pouvoir de prononcer une annulation partielle du permis, dans l'hypothèse où il constate que seule une partie d'un projet de construction ou d'aménagement ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme est illégale.

Cette mesure est d'application immédiate.

L'article 12 prévoit que, lorsque la juridiction administrative, saisie d'un déferé préfectoral, a annulé un permis de construire pour un motif non susceptible de régularisation, le préfet peut engager une action civile en vue de la démolition de la construction dans un délai de deux ans suivant cette décision.

La mesure est d'application immédiate.

L'article 13 précise les effets de l'agrément sur l'intérêt à agir des associations de défense de l'environnement. Cet intérêt à agir sera automatiquement acquis uniquement pour les décisions intervenues après la date de l'agrément.

La mesure est d'application immédiate.

L'article 14 prévoit qu'une association n'est recevable à agir contre une décision relative à l'occupation ou l'utilisation des sols que si le dépôt des statuts de l'association en préfecture est intervenu antérieurement à l'affichage en mairie de la demande du pétitionnaire.

La mesure est d'application immédiate.

Chapitre IV

Améliorer les outils d'acquisition foncière

L'article 15-I simplifie les procédures de cession des terrains en créant un droit de priorité pour les terrains appartenant à l'État, aux sociétés dont il détient la majorité du capital, à Réseau ferré de France, à la SNCF, à Voie navigable de France ou à des établissements publics réalisant des opérations ou actions d'aménagement dont la liste est définie par décret. L'objet de cette disposition est d'éviter que ces entités, avant de vendre un terrain, aient deux démarches successives à effectuer en direction de la commune pour lui proposer d'acquérir le bien. Le droit de préemption n'est pas applicable aux biens ayant fait l'objet d'une procédure de priorité.

La mesure est d'application immédiate.

L'article 15-II est une disposition de coordination avec la mesure précédente.

L'article 15-III étend l'exonération de taxe sur les plus-values aux propriétaires qui cèdent leur terrain à des collectivités territoriales, à condition que celles-ci les rétrocèdent à des organismes de logement social.

La mesure est d'application immédiate.

L'article 16 modifie les conditions de création des établissements publics fonciers locaux. Le préfet dispose d'un délai de trois mois à compter de la transmission des délibérations pour donner son accord, délai au terme duquel la décision de création de l'établissement est réputée acquise tacitement. La mesure est d'application immédiate.

L'article 17 modifie les compétences des établissements publics locaux créés en application de l'article L. 326-1 du code de l'urbanisme et compétents pour conduire des opérations de rénovation urbaine. Avant la loi ENL, ils ne pouvaient intervenir qu'en zones urbaines sensibles. Depuis l'entrée en vigueur de la loi ENL, leur compétence est étendue à l'ensemble des quartiers éligibles aux aides de l'Agence nationale de rénovation urbaine. La mesure est d'application

immédiate.

L'article 18 ajoute à la liste des biens soumis au droit de préemption renforcé la cession de la totalité des parts d'une société civile immobilière dont le patrimoine est constitué par un bien immobilier, ce qui revient, en fait, à une vente de l'immeuble lui-même.

La mesure est d'application immédiate.

L'article 19 prévoit que les communes peuvent, en l'absence de programme local de l'habitat, motiver une décision de préemption par une délibération définissant les actions qu'elles entendent mettre en œuvre pour mener à bien un programme de construction de logements sociaux.

La mesure est d'application immédiate.

L'article 20 crée, à titre expérimental et pour une durée de cinq ans, des sociétés publiques locales d'aménagement compétentes pour réaliser toutes opérations d'aménagement pour le compte de leurs actionnaires, sur le territoire d'une commune ou d'un groupement de communes qui est membre de cette société. Cet article ouvre la possibilité aux collectivités territoriales et à leurs groupements de créer des sociétés d'aménagement ayant un statut de société anonyme, dont ils détiennent la totalité du capital. Cet article permettra, lorsque la société respectera strictement les conditions posées par la jurisprudence européenne sur les conditions de contrôle et d'activité, que la commune ou le groupement de communes qui la contrôle fasse appel à elle sans mise en concurrence.

Un bilan d'application de cet article sera remis dans un délai de cinq ans à compter de la promulgation de la loi.

La mesure est d'application immédiate.

Chapitre V

Accroître la transparence du marché foncier

L'article 21 modifie les conditions de transmission des informations détenues par l'administration fiscale sur les valeurs foncières déclarées à l'occasion des mutations afin d'améliorer la transparence des marchés fonciers. Cette information dont les collectivités locales, les services de l'Etat et les établissements publics à caractère administratif pouvaient déjà bénéficier est étendue aux établissements publics fonciers et d'aménagement d'Etat et locaux. Une telle mesure vise à favoriser le développement de l'observation foncière locale et, ainsi, permettre une meilleure connaissance des marchés fonciers. La transmission est également étendue aux propriétaires faisant l'objet d'une procédure d'expropriation. Enfin, la transmission des informations est gratuite.

Chapitre VI

Soutenir la construction de logements dans les communes

L'article 22 complète et précise des dispositions adoptées dans le cadre de l'article 57 de la loi solidarité et renouvellement urbains (SRU) relatives à la prise en compte dans l'attribution de compensation versée aux communes par les EPCI d'une partie du prélèvement versé par les communes n'atteignant pas les 20 % de logements locatifs sociaux en application de l'article L. 302-7 du CCH, partie proportionnelle à la part du potentiel fiscal de la taxe professionnelle dans le potentiel fiscal de la commune.

Le 1^o fixe comme condition à ce reversement que l'EPCI ait effectivement perçu le prélèvement versé par la commune, ce qui implique que l'EPCI soit doté d'un programme local de l'habitat adopté. Il affecte également ce versement à des opérations de logements locatifs sociaux.

Le 2^o prévoit que le conseil communautaire transmet chaque année au préfet un compte rendu d'utilisation de ces crédits.

Cette disposition s'appliquera aux versements effectués en 2007.

L'article 23 prévoit la compensation intégrale de la perte de recettes pour les communes et les EPCI résultant de l'exonération de la taxe foncière sur la construction de logements locatifs sociaux au titre des quinze premières années. Cette compensation porte sur les logements locatifs sociaux, à l'exception des logements financés au moyen d'un PLS, bénéficiant d'une décision d'octroi de subvention ou de prêt aidé entre le 1^{er} décembre 2005 et le 31 décembre 2009.

Cet article est d'application immédiate.

L'article 24 permet aux communes de majorer les valeurs locatives cadastrales des terrains constructibles situés en zones urbaines pour le calcul de la taxe foncière sur les propriétés non bâties, jusqu'à 3 euros par mètre carré. Cette mesure vise à lutter contre la rétention spéculative du foncier non bâti en incitant les propriétaires passibles de la taxe foncière sur les propriétés non bâties, à vendre leurs terrains ou à y réaliser des constructions. Toutefois, pour ne pas pénaliser les constructeurs, les établissements publics fonciers qui constituent des réserves foncières ou encore les propriétaires d'habitations comportant un jardin en zones urbaines, plusieurs cas d'exemption sont prévus. Sont ainsi exclus de ces majorations les terrains appartenant aux établissements publics fonciers, les terrains classés en zone urbaine depuis moins d'un an, les terrains situés dans le périmètre d'une ZAC ou encore les terrains pour lesquels un permis de construire, d'aménager ou une autorisation de lotir a été obtenue et les parcelles supportant une construction passible de la taxe d'habitation. Par ailleurs, le montant de la majoration ne peut dépasser 3 % de la valeur moyenne du terrain. Cette valeur moyenne correspond à une valeur forfaitaire qui sera fixée par décret.

L'application de ces dispositions portera sur les impositions établies à compter de l'année 2007.

L'article 25 majore de 10 % les bases d'imposition à la taxe locale d'équipement (TLE) fixées au I de l'article 1585-D du

code général des impôts afin d'améliorer les ressources accordées aux collectivités territoriales pour leur équipement. Par ailleurs, cet article unifie les modalités d'imposition des logements individuels et des logements collectifs, en supprimant la distinction introduite par la loi SRU qui avait conduit à une forte minoration de la TLE perçue par les collectivités pour les logements collectifs. Enfin, les résidences hôtelières à vocation sociale sont désormais classées en 4^e catégorie.

Les nouvelles valeurs et les nouvelles dispositions sont applicables aux permis de construire délivrés à compter du 1^{er} janvier 2007.

L'article 26 permet aux communes d'instituer une taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux des terrains nus rendus constructibles par un document d'urbanisme. Son but est de récupérer une partie de la plus-value réalisée par les personnes physiques et les sociétés soumises à l'impôt sur le revenu lors de la vente de leurs terrains, grâce aux équipements et réseaux réalisés par la commune. Elle n'est pas due, notamment, sur les cessions de terrains classés en zone constructible depuis plus de dix-huit ans. Cette nouvelle taxe est assise sur les deux tiers du prix de vente du terrain et son taux est fixé à 10 %.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article et, notamment, les obligations incombant aux cédants. Les dispositions du présent article s'appliquent aux cessions intervenues à compter du 1^{er} janvier 2007.

L'article 27 ajoute les logements-foyers à la liste des logements sociaux pris en compte pour la répartition de la dotation de solidarité urbaine et de cohésion sociale (DSU) attribuée aux communes urbaines défavorisées. Néanmoins, il n'existe à ce jour aucun recensement fiable des logements-foyers, qui avaient ainsi déjà été retirés de la liste des logements à prendre en compte par la loi n° 96-241 du 26 mars 1996 portant diverses dispositions relatives aux concours financiers de l'Etat aux collectivités territoriales et aux mécanismes de solidarité financière entre collectivités territoriales. Les conditions d'application de cet article sont donc en cours d'étude. Des instructions complémentaires seront transmises au cours de l'automne.

Cette mesure est d'application immédiate.

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

Chapitre 1^{er}

Favoriser l'accession à la propriété

L'article 28 prévoit l'application du taux réduit de TVA (5,5%) aux opérations d'accession sociale à la propriété d'un logement neuf dans les quartiers faisant l'objet d'une convention de rénovation urbaine signée par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) ou à une distance de moins de 500 mètres de la limite de ces quartiers. Pour bénéficier de la mesure, les ressources des acquéreurs ne doivent pas dépasser les plafonds de ressources ouvrant l'accès à un logement locatif social financé au moyen d'un PLS.

Cette mesure est d'application immédiate. Il convient de retenir la date de la signature de l'acte authentique pour les logements acquis neufs ou en état futur d'achèvement, et la date d'ouverture de chantier pour les logements que le contribuable fait construire.

L'article 29 prévoit une série de mesures concernant la vente de logements locatifs sociaux appartenant aux organismes d'HLM :

- de nouvelles modalités de fixation du prix sont définies, permettant en particulier aux organismes d'HLM d'opérer une décote ou une majoration allant jusqu'à 35 % par rapport à l'évaluation faite par le service des domaines lorsque l'acquéreur est une personne physique ;
- pour éviter des phénomènes de spéculation, un nouvel article est inséré dans le code tendant à imposer des obligations à l'acquéreur lors de la revente ou en cas de location du logement vendu dans les cinq ans qui suivent l'acquisition ;
- les conditions dans lesquelles un organisme d'HLM peut assurer les fonctions de syndic de la copropriété issue de la vente HLM ont également été revues, afin notamment de lui permettre de rester syndic même lorsqu'il n'est plus propriétaire d'aucun logement, et de ne pas le soumettre à la règle qui ramène à 50 % des voix tout copropriétaire qui possède plus de 50 % des tantièmes de copropriété, source de blocage dans les décisions de travaux et donc de dégradation possible des immeubles.

Ces mesures ne nécessitent pas de texte d'application sauf en ce qui concerne la détermination des plafonds de loyer applicables à la mise en location, qui relève d'un arrêté.

Le I de l'article 30 ouvre la possibilité, aux communes qui le souhaitent, de mettre en place un guichet unique pour l'information du public sur les dispositifs d'accession sociale à la propriété. A la demande des maires, les bailleurs sociaux et les promoteurs privés communiquent les informations relatives aux projets d'accession sociale à la propriété qu'ils développent. Les bailleurs sociaux portent également à la connaissance des maires les projets de vente de logement à leurs locataires.

Des informations sur les prêts qui peuvent être mobilisés pour des opérations d'accession sociales sont également fournies. Elles concerneraient notamment les prêts à 0 %, les prêts d'accession sociale (PAS), les prêts sociaux de location-accession (PSLA). Ces dispositions sont d'application immédiate.

Cet article prévoit également que les logements vendus à partir du 1^{er} juillet 2006 à leur locataires seront pris en compte,

pendant cinq ans, dans le décompte des logements locatifs sociaux retenus pour l'application de l'article L. 302-5 du CCH (art. 55 de la loi SRU). Cette disposition s'appliquera pour l'inventaire effectué en 2007 qui retrace la situation au 1^{er} janvier 2007.

Le II de l'article 30 prévoit qu'à compter du 1^{er} janvier 2007, une majoration de l'avance remboursable sans intérêt (prêt à 0 %) pourra être accordée pour l'acquisition ou la construction d'un logement neuf à condition que cette opération bénéficie d'une aide d'une ou plusieurs collectivités territoriales. Le montant maximum de cette majoration est fixé à 15 000 euros.

Elle pourra être attribuée aux ménages ayant des ressources inférieures ou égales aux plafonds de ressources permettant l'accès aux logements locatifs sociaux réalisés en PLUS. Ces dispositions et les conditions d'attribution seront précisées par un décret en Conseil d'Etat.

L'article 31 a pour objet de permettre à un accédant à la propriété, dans le cadre d'une opération de dissociation entre le bâti et le foncier, d'acquérir le terrain d'assiette de son logement en mettant fin au bail à construction avant le terme de la durée minimale du bail de 18 ans dès lors que cette possibilité figure dans le bail.

Le II de cet article doit permettre à l'accédant de garantir par une hypothèque portant sur le terrain et le logement les emprunts contractés pour l'acquisition différée du terrain seul.

Ces dispositions, qui peuvent notamment concerner les opérations de « maisons à 100 000 euros » montées notamment par certaines communes ou groupements de communes, sont d'application immédiate.

L'article 32 précise l'application des dispositions concernant la vente des logements sociaux aux logements appartenant aux collectivités territoriales (il s'agit en métropole de logements sociaux conventionnés et, outre-mer, de logements sociaux qui ont bénéficié de concours financiers de l'Etat). Les règles s'inspirent du régime applicable aux sociétés d'économie mixte.

Ces dispositions seront précisées par un décret en Conseil d'Etat.

L'article 33 apporte, en matière de TVA, une correction technique aux opérations d'accession sociale financées par un prêt social de location-accession (PSLA) qui se traduit par une égalité de traitement entre locataires-accédants, que les logements aient fait l'objet d'un apport ou d'une vente auprès du bailleur. Le texte initial ne prévoyait pas l'exonération en cas d'acquisition du logement en VEFA par le bailleur.

Cette mesure est d'application immédiate.

L'article 34 crée la société civile immobilière d'accession progressive à la propriété.

Cette forme particulière de société permet à une personne physique, dont le niveau de ressources l'autorise à se porter candidat à la location d'un logement HLM, d'accéder à son rythme à la propriété d'un logement, en achetant progressivement les parts du lot de copropriété représentatives de son logement.

Les sociétés immobilières sont créées par des organismes d'habitation à loyer modéré à compétence locative. Ceux-ci peuvent, pour les immeubles apportés à la SCI, bénéficier des prêts accordés en application de la réglementation sur les HLM.

Les modalités d'application et notamment les règles de fonctionnement de cette société seront précisées par décret en Conseil d'Etat.

L'article 35 porte sur le plan d'épargne retraite populaire (PERP), produit d'épargne basé sur le versement de sommes sur un contrat pendant l'activité professionnelle du contribuable afin de se constituer un capital, destiné à assurer le versement d'une rente imposable au moment de la liquidation de la pension de retraite. Par exception à la sortie en rente, l'article 35 prévoit le versement du capital ainsi constitué en vue de l'accession à la première propriété de la résidence principale en cas de financement par un nouveau prêt à 0 %. Sur le plan fiscal, le capital peut, sur demande du contribuable, faire l'objet d'une imposition sur le revenu répartie sur cinq années, y compris celle du versement.

Cette mesure est d'application immédiate.

L'article 36 inscrit dans la loi un privilège déjà existant de fait, celui que les porteurs d'obligation de la Caisse de refinancement hypothécaire (CRH) détiennent sur les biens hypothéqués liés aux prêts que la CRH refinance. La CRH est une institution de place qui permet aux établissements de crédit de refinancer les prêts à l'habitat qu'ils accordent, permettant ainsi une plus grande ouverture du crédit à l'habitat. Cette disposition permettra d'améliorer les conditions de notation et de refinancement de cette institution. Elle est d'application immédiate.

Chapitre II

Développer l'offre locative privée à loyers modérés

L'article 37 modifie l'article L. 321-1 du CCH concernant l'agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH) qui devient l'agence nationale de l'habitat.

Le I présente les missions de l'agence qui sont étendues. Désormais, elle a vocation à promouvoir le développement et la qualité du parc de logements privés. Elle conserve bien évidemment sa compétence en matière d'aide aux travaux d'amélioration. Elle devient compétente pour conventionner des logements sans que soient réalisés des travaux d'amélioration. Elle peut mener des actions d'assistance, d'étude ou de communication ayant pour objet d'améliorer la connaissance du parc privé existant et de faciliter l'accès des ménages à revenus modestes ou intermédiaires aux logements locatifs privés.

La composition de son conseil d'administration est précisée. Elle reste inchangée depuis son élargissement aux représentants des élus en janvier 2005.

Le II concerne le conventionnement sans travaux. L'agence peut conclure avec tout bailleur une convention conforme aux articles L. 321-4 ou L. 321-8 par laquelle il s'engage à respecter des plafonds de loyers et de ressources des locataires. Le bailleur peut ainsi bénéficier du dispositif fiscal « Borloo ancien » prévu à l'article 39. Un décret, auquel sera annexé des conventions types, est en cours d'élaboration.

Le III concerne les recettes de l'agence qui sont reprises au niveau législatif.

Elles sont complétées pour permettre à l'agence de percevoir des fonds en provenance des collectivités territoriales ou établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) dans le cadre de la gestion des aides pour le compte de ses partenaires.

Un décret en Conseil d'Etat viendra préciser certaines dispositions, sans que ce décret soit une condition d'entrée en application des mesures de l'article, qui est, à l'exception des dispositions du II, d'application immédiate.

L'article 38 modifie l'article L. 444-2 du code de la construction et de l'habitation, issu de la « loi Meyer ». Il réduit le délai de vacance des logements pouvant être pris à bail par un organisme HLM à un an au lieu de deux et étend cette possibilité aux logements appartenant à une SCI familiale.

Cet article est d'application immédiate.

L'article 39 institue un dispositif fiscal « Borloo ancien », destiné à développer le parc locatif privé conventionné, qui est fondé sur un conventionnement avec l'Agence nationale de l'habitat (ANAH). Le dispositif comprend deux volets – intermédiaire et social – qui correspondra à des conditions différentes de loyers et de ressources du locataire. Le dispositif « Borloo ancien » s'applique aux baux conclus à compter du 1^{er} octobre 2006 : à compter de cette date, le bailleur ne peut plus opter pour le dispositif « Besson ancien ». Toutefois, en cas d'option formulée pour le dispositif « Besson ancien », les baux peuvent être reconduits ou renouvelés dans les conditions en vigueur.

Cet article nécessite un décret fixant les dispositions relatives aux conventions conclues avec l'ANAH.

L'article 40 aménage le dispositif d'amortissement fiscal d'aide à l'investissement locatif privé (dispositif « Robien ») et le complète par un volet intermédiaire, le dispositif « Borloo populaire ».

Le dispositif « Robien » fait l'objet d'un aménagement pour les opérations réalisées à compter du 1^{er} septembre 2006 (signature de l'acte authentique en cas d'acquisition de logements ou de déclaration d'ouverture de chantier en cas de construction par le contribuable) : introduction d'un nouveau zonage (zone B divisée en deux), adaptation des plafonds de loyers en zones B2 et C, limitation de la période d'amortissement à neuf ans et modification du rythme d'amortissement (6 % pendant sept ans et 4 % les deux années suivantes) ; en revanche, le taux d'amortissement global sur la période n'est pas modifié, soit 50 % pendant neuf ans.

Le dispositif « Borloo populaire » complète le dispositif actuel par un volet destiné au logement intermédiaire. Fondé sur l'économie générale du nouveau dispositif « Robien recentré », le dispositif « Borloo populaire » est assorti de plafonds de loyers et de ressources des locataires. En contrepartie, une déduction fiscale de 30 % s'applique aux loyers déclarés par le contribuable pour la détermination de son revenu foncier. Par ailleurs, l'amortissement peut s'appliquer sur une durée totale de 15 ans, soit un amortissement total à hauteur de 65 % du prix du logement ou de son coût de revient.

L'application de la mesure est permise par le décret n° 2006-1005 du 10 août 2006 fixant notamment les plafonds de ressources et de loyers (dispositif « Borloo populaire ») et l'arrêté du même jour établissant le nouveau zonage.

L'article 41 accorde l'exonération de TVA aux opérations réalisées par les organismes d'HLM qui fonctionnent dans les conditions prévues par la législation spéciale en la matière et qui réalisent des opérations de marchands de biens (achat d'immeubles en vue de leur revente). L'exonération est également prévue en faveur des organismes sans but lucratif ou des SEM, mais pour les seules opérations portant sur des lots de copropriété faisant l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1 du CCH.

Cet article est d'application immédiate.

L'article 42 ajoute un chapitre III au titre V du livre II du code de la construction et de l'habitation. Cet article définit des règles spécifiques pour les baux passés dans le cadre d'une convention d'usufruit au profit d'une personne morale. Cette convention qui a une durée minimale de quinze ans a pour objet la location d'un ou plusieurs logements. Les logements concernés par ces dispositions peuvent faire l'objet d'une convention APL lorsqu'ils bénéficient de prêts aidés.

Le bail doit expressément indiquer le statut juridique du logement et le terme ultime du contrat. Il prend fin de plein droit à la date d'extinction de l'usufruit. Un an avant cette date, le bailleur rappelle au nu-propiétaire et au locataire les conditions de fin de bail indiquées ci-dessous :

- six mois avant la date de la fin de la convention d'usufruit, le nu-propiétaire soit propose au locataire un nouveau bail conforme à la loi du 6 juillet 1989, soit donne congé pour vendre ou occuper selon les modalités définies à l'article 15 de cette même loi ;
- trois mois avant cette date, si le locataire n'a pas passé un nouveau bail avec le nu-propiétaire et qu'il remplit les conditions de ressources requises, le bailleur doit lui proposer un nouveau logement. En cas de refus, le locataire est déchu de tout titre d'occupation sur le logement à l'expiration de l'usufruit.

Ces dispositions sont d'ordre public et applicables immédiatement aux nouvelles conventions ou aux conventions en cours à l'exception de celle concernant le financement par des prêts aidés qui nécessite un décret d'application.

Chapitre III

Lutter contre l'insalubrité et la vacance des logements

L'article 43 modifie l'article L. 302-1 du CCH relatif au PLH, d'une part il remplace les chartes communales par l'accord collectif intercommunal défini à l'article L. 441-1-1, d'autre part il complète le diagnostic du PLH qui doit inclure un repérage des situations d'habitat indigne et des copropriétés dégradées.

Ces dispositions sont d'application immédiate.

L'article 44 ratifie l'ordonnance n° 2005-1566 relative à la lutte contre les immeubles insalubres ou dangereux, prise en application de l'article 122 de la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale.

Les dispositions de l'article 5 (dispositif de péril – art. L. 511-2 et L. 511-3 du CCH –) de l'ordonnance entreront en vigueur à une date fixée par décret et au plus tard le 1^{er} octobre 2006. Ce décret intégrera différentes questions de forme relatives aux procédures de notification et de transmissions des arrêtés de mise en demeure et des arrêtés de mainlevée concernant certaines procédures d'insalubrité ou d'interdiction d'habiter pour locaux impropres à l'habitation (art. L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24 et L. 1331-26-1 du code de la santé publique (CSP) notamment).

Le II apporte des modifications au code de la santé publique sur les dispositifs relatifs à la procédure de lutte contre l'insalubrité.

Outre les harmonisations rédactionnelles des 1) et 3), le 2^o met fin à une ambiguïté de l'article L. 1331-28 du CSP. Il ne lie plus nécessairement, en matière d'effet des arrêtés d'insalubrité, une interdiction d'utiliser les lieux à l'interdiction temporaire d'habiter. Ces mesures sont d'application immédiate.

Les alinéas *c* et *d* du 4^o clarifient le régime juridique et financier des mesures effectuées d'office par l'autorité publique sur les immeubles insalubres, en cas de défaillance des propriétaires.

Le *c* précise le régime applicable lorsque la commune ou l'Etat se substitue aux seuls copropriétaires défaillants pour réaliser les travaux d'office dans une copropriété.

Les conditions de mise en œuvre de cette nouvelle procédure seront précisées dans le décret d'application de l'article 5 de l'ordonnance du 15 décembre 2005.

Le *d* clarifie qui est l'autorité administrative compétente en la matière en matière de travaux d'office de sortie d'insalubrité : il s'agit du maire et à défaut du préfet, le maire agissant au nom de l'Etat, au sens du 3^o de l'article L. 2122-27 du code général des collectivités territoriales.

Lorsque la commune a réalisé les travaux d'office, il est prévu que les créances non honorées par le propriétaire débiteur, après diligence faite par le trésorier de la commune, soient mises à la charge de l'Etat, ou, le cas échéant d'une personne publique qui pourrait se substituer à l'Etat. Le *d* est d'application immédiate.

Le III-1^o apporte des modifications au code de la construction et de l'habitation sur les dispositions relatives aux sanctions pénales, applicables en cas de division d'immeuble.

Application immédiate.

Les 2^o, 3^o, 4^o, 5^o ont pour objet d'aligner la procédure relative aux mesures de sécurité intéressant les équipements communs des immeubles collectifs à usage principal d'habitation sur la nouvelle procédure, simplifiée, intéressant les immeubles menaçant ruine dans leur rédaction issue de l'ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005.

Les conditions de mise en œuvre de cette nouvelle procédure seront précisées dans le décret d'application de l'article 5 de l'ordonnance du 15 décembre 2005.

Le 6^o précise le régime applicable lorsque, en matière de prescription relative au péril, la commune se substitue aux seuls copropriétaires défaillants pour réaliser les travaux d'office dans une copropriété.

Les conditions de mise en œuvre de cette nouvelle procédure seront précisées dans le décret d'application de l'article 5 de l'ordonnance du 15 décembre 2005.

Les *a* et *b* du 7^o sont relatifs aux dispositions du code de la construction et de l'habitation qui précisent les conditions de suspension des baux et loyers dans les locaux frappés d'un arrêté d'insalubrité ou de péril (art. L. 521-2).

En ce qui concerne notamment le cas particulier des locaux déclarés impropres par nature à l'habitation (art. L. 1331-22 du code de la santé publique), les nouvelles dispositions précisent qu'il ne reste désormais rien à la charge de l'occupant puisqu'il s'agit de locaux qui n'auraient jamais dû être loués. Ces dispositions sont d'application immédiate.

Les dispositions du *c* du 7^o interdisent l'expulsion d'occupants restés dans des locaux au-delà de la date d'effet de l'interdiction définitive d'habiter précisée par arrêté préfectoral ou municipal, si aucun relogement ne leur a été proposé. Toutefois, d'autres motifs d'expulsion, tels que les troubles de voisinage, peuvent être légitimement soulevés devant le juge. Ces dispositions sont d'application immédiate.

Le 8^o détermine, en cas d'interdiction définitive d'habiter frappant un immeuble, le montant de l'indemnité due par le propriétaire défaillant lorsque la collectivité publique, ou un organisme de logement s'est substitué à lui pour le relogement des occupants. Cette indemnité est fixée à un an de loyer du nouveau logement de l'occupant relogé. Ces dispositions sont d'application immédiate.

Le IV modifie certaines dispositions de la loi n° 70-612 du 10 juillet 1970 tendant à faciliter la suppression de l'habitat insalubre, dite « Loi Vivien ».

Le *a* du 1^o et le *b* du 2^o simplifient la liste des organismes bénéficiaires des dispositions dérogatoires de la loi Vivien en matière d'expropriation des immeubles insalubres irrémédiables. Ils visent, outre l'Etat et les collectivités territoriales, tous les organismes y ayant vocation, ce qui inclut, notamment, les nouvelles sociétés publiques locales d'aménagement, les concessionnaires des opérations d'aménagement, les sociétés d'économie mixte à participation majoritaire de l'Etat et ayant vocation à construire des logements sociaux, telle que la Sonacotra. Ces dispositions sont d'application immédiate.

Les autres dispositions étendent les modalités particulières d'expropriation des immeubles insalubres irrémédiables aux immeubles d'habitation sous arrêté de péril assortis d'une ordonnance de démolition ou d'interdiction définitive d'habiter.

Application immédiate.

Le V autorise le Gouvernement à créer, par ordonnance, un dispositif permettant de récupérer tout ou partie de la créance due à la collectivité publique qui a assuré des travaux d'office ou supporté des dépenses d'hébergement ou de relogement des occupants incombant au propriétaire.

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

L'article 45 permet de lutter contre la vacance des locaux situés au-dessus des commerces, en facilitant les conditions de reprise de ces locaux d'habitation accessoires par les bailleurs.

Le 1^o ajoute la faculté aux bailleurs de donner congé à l'expiration d'une période triennale suivant la conclusion du bail commercial lorsque les locaux d'habitation sont réaffectés à cet usage d'habitation et lorsqu'il y a démolition d'immeuble dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine.

Le 2^o prévoit les conditions de reprise de ces locaux d'habitation accessoires par les bailleurs ayant l'obligation de prévenir le locataire dans un délai minimal de six mois, le locataire ayant la possibilité de s'opposer à la reprise s'il réaffecte lui-même les lieux à un usage d'habitation ou s'il estime qu'il s'agit d'un lot indivisible.

Cet article est d'application immédiate.

L'article 46 institue une déduction temporaire de 30 % sur les revenus bruts perçus par les propriétaires de logements ayant donné lieu au versement de la taxe sur les logements vacants au titre de l'année qui précède la conclusion d'un bail, si ce dernier est conclu entre le 1^{er} janvier 2006 et le 31 décembre 2007. La déduction s'applique aux revenus perçus à compter de la conclusion du bail et les deux années civiles suivantes (soit en moyenne pendant deux ans et demi).

Cette mesure est d'application immédiate.

L'article 47 ouvre la possibilité aux communes, autres que celles sur le territoire desquelles la taxe sur les logements vacants s'applique, d'assujettir les logements vacants depuis plus de cinq années au 1^{er} janvier de l'imposition à la taxe d'habitation pour la part communale et celle revenant aux EPCI. Cette disposition nécessite une délibération de la part des communes.

Cette mesure est d'application immédiate.

L'article 48 instaure, à titre expérimental et pour une durée de cinq ans, l'obligation de déclarer toute nouvelle mise en location lorsque ce logement est situé dans un immeuble de plus de 30 ans et qu'il est soumis aux obligations de décence en vertu de l'article 6 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989. La déclaration donne lieu à la délivrance d'un récépissé annexé au bail. Le récépissé permet de bénéficier du paiement en tiers payant des aides personnelles au logement.

Cette expérimentation, fondée sur le volontariat, peut être mise en place sur tout ou partie du territoire d'une commune de plus de 50 000 habitants ou, sous certaines conditions, d'un EPCI, après délibération de l'organe délibérant concerné. Les candidats à l'expérimentation doivent faire connaître leur intention au ministre chargé du logement dans l'année qui suit l'entrée en vigueur de la présente loi. Cette expérimentation doit faire l'objet d'un bilan au plus tard en 2012.

La mise en œuvre de cette disposition nécessite un arrêté ministériel fixant la liste des communes et des EPCI retenus.

En outre, l'article substitue les normes du logement décent à celles (très proches) du décret du 6 mars 1987 fixant les conditions minimales de confort et d'habitabilité, par souci de simplification des textes de référence.

Chapitre IV

Dispositions relatives aux bailleurs sociaux

L'article 49 habilite le Gouvernement à créer, par ordonnance, une catégorie unique d'établissement public d'HLM, les offices publics de l'habitat (OPH). Les OPHLM et les OPAC existants seront transformés en OPH par l'effet de l'ordonnance.

Les OPH sont des établissements publics industriels et commerciaux et ont les mêmes compétences que les OPAC. Les principales évolutions portent sur la gouvernance : le conseil d'administration est composé majoritairement de représentants de la collectivité territoriale de rattachement, la répartition des rôles entre le président du conseil d'administration et le directeur général, responsable de la gestion de l'établissement, est clarifiée.

Le régime financier, budgétaire et comptable fait l'objet d'un certain nombre d'aménagements. Par ailleurs, les agents fonctionnaires en poste dans les offices actuels pourront continuer à faire carrière dans les OPH.

L'ordonnance doit être prise dans un délai de neuf mois à compter de la promulgation de la loi. La mise en place des OPH aura lieu dans un délai maximum de trois ans, et l'on estime que la plupart des OPH seront en place d'ici à deux ans environ. Plusieurs décrets en Conseil d'Etat préciseront l'organisation et le fonctionnement des OPH.

L'article 50 a tout d'abord pour objet (I et II) de faire bénéficier les sociétés d'économie mixte d'un taux réduit d'impôt sur les sociétés sur les plus-values de cessions d'immeubles bâtis, à condition que la plus-value soit investie dans la construction, l'acquisition, la réhabilitation ou la rénovation de logements locatifs sociaux. Cette disposition doit faciliter l'intégration progressive d'une part significative du parc de logement des SEM dans le champ du logement social.

L'article permet ensuite (III) l'assujettissement des SEM à la cotisation additionnelle de la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) et leur entrée dans le dispositif de réorganisation, offrant en particulier la possibilité de bénéficier d'aides au regroupement des organismes HLM.

Un décret en Conseil d'Etat modifiera en conséquence l'organisation de la CGLLS.

L'article 51 autorise le Gouvernement à prendre, par ordonnance, toutes dispositions modifiant le statut des sociétés anonymes de crédit immobilier, avec pour objet principal l'accession sociale à la propriété.

L'ordonnance n° 2006-1048 du 25 août 2006 est issue de cette habilitation. Un décret en conseil d'Etat complétera ces dispositions.

La loi de financement de la sécurité sociale pour 2006 a modifié les fondements des exonérations de la contribution sociale de solidarité. Les sociétés d'économie mixte qui étaient antérieurement exonérées devenaient potentiellement assujettissables à défaut de précisions rédactionnelles apportées à la loi, ce qui est réalisé par l'article 52. Cette exonération sera désormais accordée aux activités relevant du service d'intérêt général que les SEM exécutent dans le domaine du logement social. Cette disposition est d'application immédiate.

L'article 53 prévoit que les SEM peuvent louer leurs logements conventionnés meublés à des étudiants et les gérer directement.

Cet article est d'application immédiate.

L'article 54 prévoit la mise en place d'un régime spécifique pour la vente des logements-foyers appartenant à des organismes d'HLM.

Un décret en Conseil d'Etat est nécessaire pour préciser les modalités d'application de ces dispositions.

L'article 55 porte sur les compétences dévolues aux organismes d'HLM :

Les bailleurs HLM ont la possibilité de réaliser des opérations en VEFA entre eux ou avec des SEM et d'effectuer des opérations en VEFA pour le compte de personnes publiques ou privées. Pour ces dernières opérations, ils peuvent détenir provisoirement l'usufruit locatif d'immeubles à usage principal d'habitation, selon le régime prévu par l'article 42 de la loi.

Les bailleurs sociaux peuvent en outre :

- réaliser et gérer des immeubles à usage d'habitation au bénéfice des fonctionnaires assurant une mission de sécurité publique : police et gendarmerie nationales, services départementaux d'incendie et de secours et services pénitentiaires, ainsi que les annexes et locaux accessoires à ces immeubles ou nécessaires au fonctionnement des services de gendarmerie ;

- réaliser et gérer ou donner en gestion des résidences hôtelières à vocation sociale, définies à l'article 73 de la loi.

Enfin, la loi permet (cette possibilité était jusqu'à présent au niveau réglementaire) aux organismes HLM d'exercer une activité de syndic ou d'administrateur d'immeubles leur appartenant ou appartenant à d'autres bailleurs HLM, à des SEM, à l'Association foncière logement ou aux filiales dont elle détient plus de 99 % des parts.

Ces dispositions nécessitent un décret en conseil d'Etat pour mettre à jour les compétences et les clauses types des statuts des différentes familles de sociétés HLM.

L'article 56 est relatif aux unions d'économie sociale (UES). Les UES œuvrant dans le domaine du logement social sont des structures dont l'activité de bailleur social s'apparente à celle des organismes HLM et des SEM. C'est à ce titre que la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 leur a permis de bénéficier d'une exonération d'impôt sur les sociétés au titre de leur activité de logement de personnes à ressources modestes (art. L. 365-1 du CCH).

Les UES bénéficient par ailleurs de financements aidés et détiennent des logements conventionnés. Après avoir accepté de participer au financement de plans de patrimoine pour les aider à développer une analyse stratégique, il a été décidé, en accord avec la représentation professionnelle, de pousser plus loin cette approche et d'offrir aux UES la possibilité de contracter des conventions globales de patrimoine, à l'instar des organismes HLM et des SEM. Cette disposition est d'application immédiate.

L'article 57 remplace des dispositions du code de la construction et de l'habitation qui faisaient double emploi avec celles du code pénal concernant la prise illégale d'intérêt, par un régime d'autorisation du conseil d'administration des offices et sociétés d'HLM, préalable à certaines conventions passées par leurs administrateurs, dirigeants ou salariés. Les mêmes dispositions s'appliqueront aux administrateurs, dirigeants ou salariés des organismes collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction (1 % logement).

L'article 57 est d'application immédiate.

L'article 58 modifie le onzième alinéa de l'article L. 411-2 qui vise les fondements d'une exonération à l'impôt sur les sociétés des organismes HLM au titre de l'activité de gestion de copropriétés issues de la cession de logements locatifs sociaux, en assouplissant les bases du régime d'exonération, considérant que le fait que ces organismes restent gestionnaires des copropriétés afférentes était de nature à prévenir l'émergence de copropriétés dégradées. Cette disposition est d'application immédiate.

L'article 59 réduit à une seule, au lieu de deux auparavant, l'autorisation préfectorale de démolir un bâtiment à usage d'habitation appartenant à un organisme HLM. Cette autorisation entraîne la suppression du droit au maintien dans les lieux des locataires.

Cette mesure est d'application immédiate.

Chapitre V

Renforcer la mixité de l'habitat

L'article 60 modifie les articles 3 et 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, relatifs au plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD).

Certaines dispositions sont de mise à jour pour tenir compte d'autres dispositions de la loi (la suppression des conférences intercommunales du logement et de la conférence régionale en Ile-de-France, qui avaient été créées en 1998).

Les dispositions les plus importantes concernent le renforcement du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées, qui doit procéder à une évaluation territorialisée des besoins. La nouvelle définition des actions du

PDALPD est plus complète : la coordination des dispositifs d'attributions prioritaires de logement, la définition de la contribution du fonds de solidarité pour le logement (FSL) aux actions du plan, l'intensification de la prévention des expulsions locatives par la création possible d'une commission spécialisée sur cette action, la lutte contre l'habitat indigne et la création d'un observatoire nominatif des logements indignes sont les actions les plus importantes du plan départemental.

Par référence à la loi du 2 janvier 2002 rénovant l'action sociale et médico-sociale, le PDALPD devra tenir compte du schéma d'organisation sociale et médico-sociale du département, qui prévoit notamment les besoins en hébergement (CHRS notamment).

Ces dispositions feront l'objet d'un décret en Conseil d'Etat qui modifiera ou remplacera les dispositions du décret n° 99-897 du 22 octobre 1999 dans sa partie relative au PDALPD, sa partie relative au FSL ayant déjà été renouvelée par le décret n° 2005-212 du 4 mars 2005 relatif aux fonds de solidarité pour le logement. Un décret en Conseil d'Etat précisera les dispositions concernant l'observatoire des logements indignes et un décret simple celles relatives à la commission spécialisée de coordination de la prévention des expulsions locatives.

Les plans départementaux en cours de renouvellement peuvent d'ores et déjà prendre en compte ces dispositions nouvelles relatives à leur contenu, dans la mesure où leur objectif est clairement affirmé. S'agissant de dispositifs partenariaux, dont le co-pilotage est très largement dépendant des initiatives et du contexte local, la construction de ces diverses actions dans le cadre du plan départemental peut être entreprise dès maintenant. Les dispositions du décret n° 99-897 du 22 octobre 1999 relatives au PDALPD demeurent pour le moment en vigueur tant qu'elles complètent et ne contredisent pas celles de la nouvelle loi.

L'article 61 ajoute l'article L. 411-5 au code de la construction et de l'habitation et prévoit que les logements appartenant aux sociétés immobilières à participation majoritaire de la Caisse des dépôts et consignations dont la convention APL arrive à expiration restent soumis pendant six ans aux plafonds de loyers fixés pour le PLS, dès lors que le locataire reste en place. Au départ de celui-ci, le loyer est fixé en fonction des dispositions de l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989.

Ces logements restent considérés comme des logements locatifs sociaux au titre de l'article 55 de la loi SRU.

Cet article est d'application immédiate.

L'article 62 dispose que les bailleurs de logements conventionnés appartenant à une personne morale autre qu'un organisme HLM et possédant plus de 10 logements, doivent, s'ils ne souhaitent pas renouveler la convention, informer deux ans avant son échéance, les locataires, le maire de la commune concernée et le représentant de l'Etat. Si le non-renouvellement de la convention fait passer la commune au-dessous du seuil de 20 % fixé par l'article 55 de la loi SRU, l'avis consultatif du préfet est requis.

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

L'article 63 prolonge de 2 ans jusqu'en 2013 le programme national de rénovation urbaine qui avait déjà été prolongé de 3 ans par l'article 91 de la loi du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale. Les crédits consacrés par l'Etat à la mise en œuvre du programme national de rénovation urbaine sont portés à 5 milliards d'euros.

L'article 64 maintient pendant cinq ans dans le décompte des logements locatifs privés sociaux retenus pour l'application de l'article L. 302-5 du CCH les logements privés dont la convention APL est venue à échéance. Cet article s'appliquera pour l'inventaire effectué en 2007 qui retrace la situation au 1^{er} janvier 2007.

L'article 65 modifie des dispositions relatives aux articles L. 302-5 et suivants issus de l'article 55 de la loi solidarité et renouvellement urbains. Il comporte un certain nombre de petites modifications qui relèvent de précisions juridiques ou de mises à jour de textes. Il modifie le calcul du prélèvement par logement manquant qui est fixé dorénavant pour toutes les communes à 20 % du potentiel fiscal par habitant.

Cette disposition s'appliquera aux prélèvements de 2007.

Concernant les dépenses déductibles que la commune effectue en faveur du logement social, trois changements notables sont prévus par la loi :

- l'éligibilité à ces dépenses de celles qui sont effectuées en faveur de la création d'emplacements d'aires permanentes d'accueil des gens du voyage ;
- la prise en compte de la moins-value résultant de la mise à disposition par bail emphytéotique de terrains pour la réalisation de logements locatifs sociaux ;
- la possibilité de reporter les dépenses déductibles sur plus d'un an, si celles-ci concourent à favoriser la réalisation d'une part significative de l'obligation triennale de logements locatifs sociaux.

Les deux premières dispositions sont d'application immédiate, les dépenses effectuées à ce titre en 2005 seront donc déductibles du prélèvement effectué en 2007. La dernière disposition ne sera applicable qu'après parution d'un décret.

Le 2^o e substitue les FRAFU des départements d'outre-mer aux FAU pour la perception des sommes correspondant au prélèvement, à défaut d'EPCI dotés d'un programme local de l'habitat ou d'un établissement public foncier dont la commune prélevée serait membre.

Cette mesure s'appliquera à partir des prélèvements effectués en 2007.

Concernant les obligations triennales, la possibilité de fixer les objectifs dans le cadre d'un Programme local de l'habitat est rétablie, cette disposition n'était en vigueur que jusqu'au 31 décembre 2001.

Cette disposition permet de répartir, dans le cadre du PLH, les obligations des communes soumises à la loi, elle n'exonère en aucune façon ces communes du prélèvement prévu à l'article L. 302-7, mais elle permet de définir des obligations moindres pour ces communes à la condition que les obligations restantes soient réparties sur d'autres

communes de l'EPCI. L'application de cette disposition conduit à étaler dans le temps la réalisation des obligations des communes déficitaires.

Le texte prévoit des dispositions qui permettent de calculer les obligations résultant du PLH et celles des périodes non couvertes par le PLH en précisant que le début du décompte des périodes triennales est le 1^{er} janvier 2002, date d'entrée en vigueur de ces articles du code. Cette mesure est d'application immédiate.

Par ailleurs, il est demandé aux communes déficitaires de s'assurer que le nombre de logements locatifs sociaux mis en chantier pendant chaque période triennale est égale à 30 % des mises en chantier sur le territoire de la commune si celle-ci n'est pas comprise dans un PLH adopté, dans le cas contraire cette obligation s'applique à l'ensemble du territoire de l'EPCI. Ce critère interviendra dans l'appréciation du respect des objectifs pour constater une carence éventuelle.

Cette mesure s'appliquera à la période triennale qui commencera en 2008.

Concernant l'établissement du bilan du programme triennal prévu à l'article L. 302-9, ce bilan sera dorénavant rendu public et à l'issue de ce bilan un rapport sera présenté au Parlement.

Enfin, un nouvel article L. 302-9-1-1 met en place, pour apprécier le cas des communes n'ayant pas rempli leurs obligations triennales, une commission départementale présidée par le préfet, chargée d'examiner les difficultés rencontrées par les communes et qui peut saisir une commission nationale de la situation particulière de certaines communes. La commission nationale présidée par un conseiller d'Etat peut demander au ministre des aménagements sur les obligations de ces communes.

La composition de ces deux commissions et leur rôle précis seront définis par un décret en Conseil d'Etat.

L'article 66 prévoit que le président du conseil général peut, par délégation du conseil général, prendre les décisions concernant l'attribution de certaines aides financières prises en charge par le fonds de solidarité pour le logement. Il doit en rendre compte, ensuite, lors de la réunion du conseil général.

Cette mesure est d'application immédiate.

L'article 67, qui modifie l'article L. 3121-22 du code général des collectivités territoriales, est un article de coordination avec l'article 66 de la présente loi.

L'article 68 instaure un plan départemental de l'habitat dans chaque département.

Ce plan est élaboré afin d'assurer la cohérence entre les politiques d'habitat menées dans les territoires couverts par un programme local de l'habitat et celles qui sont menées dans le reste du département.

Il reprend les orientations des schémas de cohérence territoriale et des programmes locaux de l'habitat et définit les orientations pour le reste du territoire en prenant notamment en compte le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) et le schéma départemental d'organisation sociale et médico-sociale.

Ce plan comporte un diagnostic sur le fonctionnement des marchés du logement et définit les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat dans le département en liaison avec les autres dispositifs d'observation existants.

Le plan départemental de l'habitat est élaboré conjointement, pour une durée d'au moins six ans, par l'Etat, le département et les établissements publics de coopération intercommunale ayant adopté un programme local de l'habitat ou ayant délibéré pour engager la procédure d'élaboration d'un tel programme.

La loi prévoit que les concertations en vue de l'élaboration du plan départemental de l'habitat soient menées par une section du comité régional de l'habitat.

A la différence des commissions du CRH dont la composition est fixée par décret, la composition de cette section sera fixée au niveau départemental par le représentant de l'Etat dans le département en accord avec le président du conseil général qui la copréside.

Ces dispositions sont d'application immédiate.

L'article 69 a pour objet de clarifier les compétences des EPCI et des syndicats mixtes en matière d'habitat.

L'élaboration du PLH est de la compétence exclusive d'un EPCI. Toutefois il apparaît souvent utile de mener une réflexion dans le domaine de l'habitat à une échelle supérieure à celle du PLH afin de mieux prendre en compte l'aire de fonctionnement du marché du logement. Dans ce cas, un syndicat mixte « fermé » c'est-à-dire composé exclusivement de communes ou d'EPCI à fiscalité propre, peut réaliser des études de cadrage sur l'habitat servant de base à l'élaboration du programme local de l'habitat par le ou les établissements publics de coopération intercommunale concernés.

Ces dispositions sont d'application immédiate.

L'article 70 prévoit une série de mesures concernant l'attribution des logements locatifs sociaux et modifie substantiellement les articles L. 441 et suivants du CCH.

L'article L. 441-1 dispose qu'il est tenu compte du patrimoine du demandeur pour l'attribution d'un logement social. Ce même article ajoute à la liste des demandeurs prioritaires une nouvelle catégorie : les personnes mal logées reprenant une activité après une période de chômage de longue durée.

L'article L. 441-1-1 fait l'objet d'une réécriture complète.

Le règlement départemental d'attribution est supprimé.

Un accord collectif intercommunal est créé, qui pourra être conclu par les EPCI dotés d'un PLH avec les bailleurs HLM disposant d'un patrimoine locatif social dans le ressort territorial de l'EPCI. Ces mesures sont également applicables aux sociétés d'économie mixte gérant des logements conventionnés en vertu de l'article L. 481-3.

Comme l'accord collectif départemental, l'accord intercommunal comporte pour chaque bailleur social un engagement annuel d'attributions de logement à des personnes défavorisées, notamment celles dont les besoins ont été identifiés par le PDALPD.

Le projet d'accord doit être soumis pour avis au comité responsable du PDALPD. En cas de refus de signature de

l'accord par un organisme, ou en cas de manquement à ses engagements, le président de l'EPCI disposera de pouvoirs similaires à ceux du préfet dans le cadre de l'accord collectif départemental.

Une commission de coordination, composée des différents acteurs concernés, émet un avis sur l'opportunité d'attribuer un logement dans le parc social situé dans le ressort territorial de l'EPCI.

L'article L. 441-1-2, portant sur l'accord collectif départemental, modifie les procédures de consultations préalables pour qu'elles soient identiques à celles qu'ont introduites les nouveaux accords collectifs intercommunaux.

Selon l'article L. 441-1-4 les délais d'attente « anormalement longs » (au-delà desquels un demandeur peut saisir la commission de médiation) sont désormais fixés par arrêté préfectoral et ne relèvent plus de l'accord collectif départemental.

L'abrogation des articles L. 441-1-5 et L. 441-1-6 a pour conséquence de supprimer les conférences intercommunales et les chartes intercommunales du logement.

L'article L. 441-2-1 rend obligatoire l'information de tout demandeur de logement social sur les modalités de saisine de la commission de médiation.

L'article L. 441-2-3 réforme l'organisation et le fonctionnement de la commission de médiation :

– la composition : en plus des représentants des bailleurs et des associations de locataires et d'insertion, sont représentés dans la commission le conseil général et les EPCI signataires d'un accord collectif ; la présidence sera assurée par une personnalité qualifiée nommée par le préfet ;

– les modalités de saisine : outre les demandeurs dont la demande a dépassé le délai « anormalement long », trois catégories de demandeurs pourront saisir directement la commission sans que ce délai leur soit opposable : les personnes menacées d'expulsion sans relogement, les personnes hébergées temporairement et les personnes logées dans un taudis ou une habitation insalubre ;

– les suites des avis rendus par la commission : quand une demande est jugée prioritaire par la commission, le préfet ou le délégataire du contingent préfectoral peut désigner le demandeur à un bailleur et fixer un délai pour l'attribution d'un logement ; si l'organisme bailleur y fait obstacle, le préfet peut faire application des dispositions de l'article L. 441-1-3 ;

– la commission de médiation établit un rapport annuel et doit systématiquement être tenue informée des suites données à ses avis.

L'article L. 441-2-5, relatif à l'enquête faite auprès des bailleurs HLM pour l'attribution des logements sociaux, ajoute à la liste des destinataires de ces informations les EPCI signataires d'un accord collectif.

Ces mesures nécessitent d'être précisées par décret en Conseil d'Etat.

L'article 71 a pour objet de réformer le dispositif des suppléments de loyers de solidarité (SLS).

Le I-1^o impose la mise en œuvre du SLS aux personnes vivant au foyer qui dépassent d'au moins 20 % les plafonds de ressources en vigueur pour l'attribution des logements.

Le I-2^o prévoit que le programme local de l'habitat (PLH) peut déterminer les zones où le SLS ne s'applique pas et fixer les orientations relatives à sa mise en œuvre.

Le I-3^o permet aux PLH de porter le plafond du montant du SLS jusqu'à 35 % du montant des ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer.

Le I-4^o supprime la possibilité pour les bailleurs d'opter pour un barème de calcul fixé par une délibération exécutoire.

Le I-5^o et le I-6^o précisent les modalités de calcul du SLS selon un barème national.

Le I-7^o prévoit la possibilité de déroger aux dispositions lorsqu'une convention globale de patrimoine est conclue.

Le I-8^o prévoit une exemption de l'application du SLS aux logements financés par des prêts conventionnés des banques et établissements financiers lorsqu'ils appartiennent aux bailleurs autres que les organismes HLM, et pour les DOM aux immeubles à loyer moyen.

Le II limite, pour les autres bailleurs non HLM, le champ de l'enquête prévue à l'article 6 de la loi n° 96-162 du 4 mars 1996 aux parcs conventionnés comprenant au moins 5 logements. L'enquête s'applique également aux logements conventionnés détenus par les SEM.

Le III abroge les articles 3, 4, 11 et 13 de la loi n° 96-162 du 4 mars 1996.

Cet article nécessite un décret en conseil d'Etat fixant les nouvelles modalités de calcul du SLS.

L'article 72 réécrit le premier alinéa de l'article L. 641-1 sur les réquisitions de logements, pour l'adapter à la réalité d'aujourd'hui. Il supprime le fait que dans les communes de l'ancien département de la Seine, le maire n'était pas consulté, Paris n'ayant pas à cette époque de maire élu. Depuis 1977, l'avis du service municipal du logement de Paris est nécessairement celui de son maire.

Cet article est d'application immédiate.

Chapitre VI

Dispositions en faveur des plus défavorisés

L'article 73 comprend des dispositions fiscales relatives aux centres d'hébergement d'urgence et porte création des résidences sociales à vocation hôtelière.

Le régime fiscal des centres d'hébergement d'urgence est aligné sur celui des logements locatifs sociaux : application du taux de TVA réduit (5,5%) aux constructions neuves et aux travaux d'amélioration, exonération de TFPB pendant une durée de vingt-cinq ans pendant la durée du plan de cohésion sociale, assortie d'une compensation de la perte des ressources en faveur des collectivités territoriales.

Par ailleurs, ce même article porte création des résidences hôtelières à vocation sociale (RHVS) afin d'offrir, notamment aux personnes en difficulté, un logement meublé dans une résidence sans accompagnement social. D'autres dispositions figurant dans cette loi (art. 25 relatif à la taxe locale d'équipement, art. 55 relatif aux compétences HLM) et un autre à venir, dans la loi de finances (avantages fiscaux) organisent leur financement et leur contrôle. La réalisation de RHVS permettra de diversifier l'offre pour une occupation temporaire et de reprendre et rénover certains hôtels meublés vétustes.

Les dispositions fiscales relatives aux centres d'hébergement d'urgence sont d'application immédiate.

La création des résidences sociales à vocation hôtelière nécessite un décret en Conseil d'Etat fixant notamment leurs normes techniques, les modalités relatives à leur agrément et à celles des exploitants et, selon leur mode de financement, le prix de nuitée maximal et le pourcentage des logements réservés aux personnes en difficulté.

L'article 74 modifie le chapitre du code de la construction et de l'habitation relatif à la protection des personnes logées en logement-foyer (articles L. 633-1 et suivants).

Le I précise que les locaux communs de ces établissements sont destinés à la vie collective.

Le II supprime la désignation des résidents participant au conseil de concertation par le comité de résidents du foyer. Il supprime également la possibilité pour les membres du conseil de concertation d'être assistés de toute personne dont la compétence est jugée utile. Il prévoit que ce conseil doit être mis en place au plus tard dans l'année qui suit la parution de la loi ENL.

Le III prévoit qu'un décret en conseil d'Etat fixe la durée de préavis en cas de résiliation du contrat, les conditions minimales pour la création d'un conseil de concertation et l'élection à ce conseil des personnes logées ainsi que les conditions dans lesquelles les résidents peuvent héberger des tiers.

Le IV liste les catégories de logements pour lesquels les articles (ou certains articles) de ce chapitre ne s'appliquent pas.

Ces dispositions sont applicables immédiatement à l'exclusion de celles pour lesquelles cet article prévoit explicitement un décret d'application.

L'article 75 pose le principe de l'absence d'interruption de fourniture d'électricité, de chaleur, gaz et eau pendant la période hivernale (1^{er} novembre – 15 mars) pour des motifs de non-paiement des factures, dans la résidence principale de ménages en difficulté. Le distributeur devra aviser par courrier le consommateur défaillant du délai et des conditions de réduction ou suspension des fournitures à défaut de règlement. Cet article entrera en application à la parution du décret prévu.

L'article 76 prévoit l'application du taux réduit de TVA aux abonnements et fournitures de chaleur lorsqu'elle est produite au moins à 60 % à partir de la biomasse, de la géothermie ou de déchets et d'énergie de récupération. Cet article est d'application immédiate.

De manière à faciliter le classement des réseaux de chaleur alimentés majoritairement par des énergies renouvelables, classement qui permet aux collectivités territoriales d'imposer dans certaines zones le raccordement des installations nouvelles, l'article 77 impose un délai maximal de 9 mois au Préfet pour prononcer le classement après enquête publique. Cette disposition est d'application immédiate.

L'article 78 prévoit la prise en compte des dépenses d'électricité, de gaz, de chauffage et d'eau dans le traitement des procédures de surendettement, pour le calcul du montant minimum permettant de faire face aux dépenses courantes du ménage. Il est d'application immédiate.

TITRE III DISPOSITIONS DIVERSES RELATIVES AU LOGEMENT ET À LA COHÉSION SOCIALE

Chapitre I^{er}

Dispositions relatives à la construction

L'article 79-I ratifie l'ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 relative au logement et à la construction.

Pour la partie concernant les changements d'usage, cette ratification s'accompagne de quelques ajouts au II et au IV-19^o et 20^o, permettant une meilleure lisibilité de l'ordonnance.

Le II concernant une des mesures transitoires de l'ordonnance prévoit qu'il n'y a pas rétroactivité lorsque les autorisations avec compensations ont été accordées avant l'entrée en vigueur de l'ordonnance. Le IV-19^o précise notamment que la date de référence de l'usage, lorsque les locaux construits après le 1^{er} janvier 1970 ont fait l'objet de travaux ayant pour effet d'en changer la destination, est celle du permis obtenu ou de la déclaration préalable effectuée. En outre, le IV-20^o prévoit une aggravation des sanctions pour toute personne qui enfreint les dispositions de l'article L. 631-7.

Ces dispositions sont d'application immédiate.

Le III, outre quelques corrections de forme des dispositions de l'ordonnance du 8 juin 2005, reprend en les combinant les dispositions de l'ordonnance du 8 juin 2005 relative au logement et celles de l'ordonnance non encore ratifiée du 2 août 2005 relevant à 20 salariés au lieu de 10 le seuil de cotisation des entreprises au FNAL.

Le IV insère dans le CCH :

- pour assurer une meilleure cohérence, les dispositions de l'article L. 563-1 du code de l'environnement relatives à la prévention du risque sismique ;
- des dispositions prévoyant que le maître d'ouvrage devra fournir une attestation d'un contrôleur technique certifiant que celui-là a pris en compte ses avis sur le respect des règles parasismiques et paracycloniques ; un texte réglementaire

d'application est inclus dans le projet de décret relatif au permis de construire actuellement au Conseil d'Etat ;

- des sanctions en cas d'infraction aux règles de construction parasismiques ou paracycloniques : les articles L. 152-1 et suivants sont modifiés en conséquence ; ils sont d'application immédiate ;
- une extension du contrôle technique obligatoire aux constructions dont le fonctionnement est primordial pour la sécurité civile, la défense ou le maintien de l'ordre public ; un décret précisera cette mesure.

Le IV-5^o renforce les exigences d'indépendance, d'impartialité et de garantie d'assurance des personnes chargées du contrôle technique des ascenseurs.

Le IV-6^o est une précision de rédaction.

Le IV-7^o étend les mesures relatives à la sécurité des installations de gaz naturel aux installations utilisant du gaz butane ou propane, en supprimant le terme « naturel ».

Le IV-8^o crée l'obligation de fournir un état des installations intérieures d'électricité lors de ventes des immeubles à usage d'habitation. Un décret en précisera les modalités d'établissement.

Les IV-9^o à 13^o sont des mesures de coordination.

Les IV-14^o à 18^o sont relatifs au conventionnement ANAH.

Les 14^o et 15^o introduisent de nouvelles dispositions aux articles relatifs au conventionnement ANAH afin de permettre le conventionnement sans travaux, notamment en matière de sanctions et de durée de la convention.

Le 16^o prévoit que lorsque les conditions de ressources et de loyers sont conformes à la réglementation APL, la convention passée entre l'ANAH et le propriétaire tient lieu de convention APL.

Les 17^o et 18^o suppriment l'obligation de publier la convention aux hypothèques ou de l'inscrire au livre foncier mais prévoient qu'en cas de mutation des logements la convention s'impose de plein droit au nouveau propriétaire. Un avenant à la convention indique l'identité du nouveau propriétaire et les engagements de celle-ci sont mentionnés dans l'acte de mutation.

Les dispositions relatives au conventionnement ANAH nécessitent un décret d'application qui notamment élaborera deux conventions types, l'une d'elles ouvrant droit au bénéfice de l'APL.

Les V et VI sont des dispositions formelles.

Le VII remplace l'Etat par l'ANAH dans la signature de conventions permettant à l'EPINORPA de bénéficier d'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties (dispositions de l'art. 92 de la loi n^o 2005-32 de programmation pour la cohésion sociale du 18 janvier 2005).

Le VIII indique que les prescriptions qui peuvent être imposées aux maîtres d'ouvrage de travaux ayant pour effet de modifier l'état des immeubles situés en secteur sauvegardé ne peuvent, sauf exception, faire obstacle à l'application des règles d'accessibilité aux personnes handicapées. La circulaire d'application du décret n^o 2006-555 relatif à l'accessibilité des établissements recevant du public, des installations ouvertes au public et des bâtiments d'habitation explicitera cette mesure.

L'article 80 comprend deux volets qui modifient le code de la construction et de l'habitation.

Le I crée une sous-section II intitulée « Règles générales de rénovation ». Ces règles s'appliquent lors de toute vente par un vendeur professionnel d'un immeuble à usage mixte ou d'habitation devant être rénové. Il s'agit notamment d'une obligation pour le vendeur professionnel de souscrire une assurance de responsabilité civile professionnelle et de moyens de recours pour les occupants de l'immeuble lorsque les travaux présentent un caractère abusif et vexatoire.

Le V introduit un chapitre II intitulé « Ventes d'immeubles à rénover ». Ces dispositions ont pour objet d'établir un statut à la vente d'immeubles à rénover avec l'obligation de conclure un contrat tel que défini dans ce chapitre. Les dispositions prévoient notamment :

- une obligation de souscrire les assurances dommages ouvrage et décennale (lorsque les travaux de rénovation entrent dans le champ de cette assurance, tel qu'il est actuellement défini) ;
- une obligation d'apporter une garantie financière d'achèvement des travaux ;
- un échelonnement du paiement du prix ;
- des sanctions pénales en cas de non-respect de certaines dispositions.

Les II, III et IV apportent au CCH et à la loi n^o 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 des modifications résultant de l'introduction du nouveau chapitre.

Ces mesures seront applicables dès parution du décret d'application.

L'article 81 permet aux sociétés anonymes d'HLM d'assurer des prestations de construction et de gestion de programmes de logements financés par des SCI en « défiscalisation Girardin » dans les départements d'outre-mer.

Cette disposition permet de mobiliser les aides fiscales pour diminuer les loyers des opérations, notamment lorsqu'elles bénéficient de l'agrément PLS, et d'augmenter ainsi l'offre de logements à loyers maîtrisés.

Un décret fixera les plafonds de loyers et de ressources des locataires.

L'article 82 complète les dispositions du I de l'article 1384 A du CGI portant exonération de TFPB pour les logements locatifs sociaux. La quotité de 50 % de prêts ou de subventions comprend désormais, outre les prêts accordés au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction, les subventions versées à ce titre.

Ces dispositions, d'application immédiate, s'appliquent aux constructions pour lesquelles la décision d'octroi de subvention a été prise à compter du 1^{er} janvier 2005.

L'article 83 prolonge de 60 jours le délai de dépôt de la demande d'aide exceptionnelle pour les dégâts causés par la sécheresse de 2003 qui n'ont pas été indemnisés par le régime des catastrophes naturelles de droit commun, aide exceptionnelle mise en place par la loi de finances pour 2006. Cet article est d'application immédiate.

L'article 84 modifie l'article 4 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989 en ajoutant neuf nouvelles clauses ne pouvant être insérées dans un bail. Il s'agit notamment de la facturation de l'état des lieux, de l'hébergement de tiers, du versement de sommes accessoires au dépôt de garantie, des frais de relance ou d'expédition de la quittance. Au cas où de telles clauses sont insérées dans un bail, elles sont réputées non écrites, c'est-à-dire inexistantes, sans toutefois porter atteinte à la validité des autres stipulations du contrat. Cet article d'ordre public est d'application immédiate.

L'article 85 modifie l'article 5 de la loi 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 en créant un II. Ce nouveau dispositif limite les personnes susceptibles de bénéficier de la transmission du bail, en cas d'abandon du domicile ou de décès du locataire. Désormais, si aucun congé dit de pure forme, conformément à l'article 4 de la même loi, n'a été délivré au locataire par le bailleur, le bénéfice du droit au maintien dans les lieux n'est accordé qu'aux seules personnes visées au I de l'article 5, à savoir : le conjoint ou le partenaire pacsé et, lorsqu'ils vivaient effectivement avec le locataire depuis plus d'un an, aux ascendants, aux personnes handicapées visées à l'article 27-2^o ainsi que jusqu'à leur majorité, aux enfants mineurs. Cet article d'ordre public est d'application immédiate.

L'article 86 modifie les articles 20 et 20-1 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989 : il élargit le champ de compétences des commissions départementales de conciliation (CDC) aux litiges portant sur la décence des logements, permettant la saisine de la CDC préalablement à celle du juge. Le même article dispose que le juge peut suspendre le bail et le versement des loyers dès qu'il constate l'indécence du logement et ce jusqu'à l'exécution des travaux. Une circulaire précisera les modalités d'application de ces dispositions, qui entrent en vigueur immédiatement.

Par ailleurs, cet article modifie l'article 24-1 de la loi du 6 juillet 1989 et élargit la liste des associations susceptibles d'assister ou de représenter un locataire en cas de litige relatif à la décence du logement loué.

L'article 87 complète l'article 22-1 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989 et prévoit que le bailleur ne peut refuser la caution au motif que la personne se portant caution ne réside pas sur le territoire métropolitain. Cet article d'ordre public est d'application immédiate.

L'article 88 modifie sur quatre points les dispositions relatives aux charges locatives dans les secteurs privé et social :

- suite aux récentes évolutions législatives et réglementaires concernant la sécurité des ascenseurs (art. L. 125-1 et suivants du code de la construction d'habitation), des précisions sont apportées sur les charges récupérables auprès du locataire en vertu des nouvelles obligations d'entretien et de contrôle ;
- la référence à la contribution annuelle représentative du droit de bail est abrogée ;
- une possibilité de déroger à la liste limitative des charges récupérables fixée par décret, par voie d'accords collectifs locaux, est offerte lorsque les dépenses engagées portent sur la sécurité ou la prise en compte de l'environnement durable ;
- le calcul des charges récupérables dans le cas d'un contrat d'entreprise est simplifié.

Désormais, la totalité du coût des services assurés dans le cadre d'un contrat d'entreprise est récupérable toutes taxes comprises (TVA et marge bénéficiaire comprises) auprès du locataire.

Cet article d'ordre public est d'application immédiate.

Chapitre III

Autres dispositions

L'article 89 modifie les modalités de financement des aires de grand passage, destinées à répondre aux besoins de déplacement des gens du voyage en grands groupes à l'occasion des rassemblements traditionnels ou occasionnels, avant et après ces rassemblements. Etant donné les difficultés rencontrées pour leur réalisation, notamment en Ile-de-France, le représentant de l'Etat dans le département peut désormais appliquer un taux maximal de subvention de 100 % du montant des dépenses engagées dans le délai légal dans la limite d'un plafond fixé par le décret n° 2001-541 du 25 juin 2001. Pour ce faire, la consultation de la commission départementale des gens du voyage est nécessaire.

Ces dispositions sont applicables immédiatement.

Les articles 90 à 95 concernent le droit de la copropriété (loi du 10 juillet 1965).

L'article 90 comprend deux volets qui modifient l'article 10-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Le *a* précise les types de « frais nécessaires exposés par le syndicat » pouvant être imputés au seul copropriétaire n'ayant pas honoré le versement des sommes dues au titre de ses charges de copropriété.

Le *b* prévoit que les honoraires du syndicat afférents à l'établissement de l'état daté établi en cas de mutation sont imputables au seul copropriétaire vendeur.

Ces dispositions sont d'application immédiate.

L'article 91 a pour objet d'abaisser la majorité requise pour décider des travaux à effectuer sur les parties communes en vue d'améliorer la sécurité des personnes et des biens par la fermeture des accès de l'immeuble. Anciennement votés à la majorité des deux tiers (art. 26-1 et 26-2 de la loi du 10 juillet 1965), ils pourront désormais l'être à la majorité des voix de tous les copropriétaires (art. 25). Cette mesure est d'application immédiate.

L'article 92 prévoit d'exonérer les « petits » syndicats de copropriétaires des dispositions issues du décret n° 2005-240 du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires. Ces « petites copropriétés » seront donc exonérées, à

l'entrée en vigueur du décret cité (reportée au 1^{er} janvier 2007 par l'art. 94), de la tenue de leur comptabilité en partie double et pourront constater leurs engagements en fin d'exercice. Aux termes de l'article 92, sont ainsi concernés les syndicats de copropriétaires de moins de dix lots dont le budget prévisionnel moyen est inférieur à 15 000 euros sur trois exercices consécutifs. Cette disposition est d'application immédiate.

L'article 93 rétablit l'ancien article 29 de la loi du 10 juillet 1965, tel qu'issu de la loi n° 85-170 du 31 décembre 1985 et avant sa suppression par la loi dite SRU. L'article précise les règles de fonctionnement de ces unions coopératives et élargit la liste des organisations pouvant y adhérer. Les syndicats coopératifs, les syndicats gérés par un syndic bénévole et les associations syndicales libres peuvent décider de constituer ou d'adhérer à des unions coopératives. Ces dispositions sont d'application immédiate.

L'article 94 comprend deux volets.

Le I concerne le délai d'application prévu pour les dispositions de l'article 49 de la loi du 10 juillet 1965. Cet article 49 prévoit la possibilité de voter, à la majorité de l'article 24, les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires entrées en vigueur depuis son établissement. L'article prévoit de proroger l'application de ce dispositif temporaire de trois ans, soit jusqu'au 13 décembre 2008.

Le II proroge la date d'entrée en vigueur du décret n° 2005-240 du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires, pris pour l'application de l'article 14-3 de la loi du 10 juillet 1965. La date du « 1^{er} janvier 2006 » est remplacée par celle du « 1^{er} janvier 2007 ».

Ces dispositions sont d'application immédiate.

L'article 95 introduit un chapitre IV *bis*, intitulé « Résidences services », dans la loi du 10 juillet 1965. Ces dispositions ont pour objet d'établir un dispositif de suppression des services de la résidence, tout en excluant les services de la copropriété. A cette fin :

- l'article 41-1 définit les « Résidences services » ;
- l'article 41-2 interdit de déroger à l'obligation d'instituer un conseil syndical ;
- l'article 41-3 prévoit que les charges relatives aux services de la résidence sont répartis conformément au premier alinéa de l'article 10 et que ces charges constituent des charges courantes au sens de l'article 14-1 ;
- l'article 41-4 prévoit la possibilité de voter à la majorité de l'article 26 la suppression des services visés à l'article 41-1 ;
- l'article 41-5 prévoit, à titre subsidiaire de l'article 41-4, la possibilité, pour des copropriétaires représentant 15 % des voix du syndicat, de saisir le juge judiciaire afin qu'il statue sur la suppression ou la suspension d'un service lorsque son équilibre financier est gravement compromis.

Ces dispositions sont d'application immédiate.

L'article 96 a pour objet de modifier l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation régissant les délais de rétractation et de réflexion applicables à toute vente d'immeuble à usage d'habitation. Ainsi, le délai de rétractation s'applique après la signature de l'avant-contrat lorsque qu'un avant-contrat est conclu. Lorsqu'il n'a pas été conclu d'avant-contrat, le délai de réflexion doit obligatoirement précéder la signature de l'acte authentique. Par ailleurs, une disposition autorise les agents immobiliers à remettre l'avant-contrat conclu directement au bénéficiaire du délai de rétractation. L'application précisant les modalités d'attestation de la remise de l'acte de cette mesure nécessite la parution d'un décret d'application.

L'article 97 modifie 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. Il permet aux collaborateurs des agents immobiliers d'exercer sous le statut d'agent commercial et fixe les limites de leurs interventions.

Ces dispositions sont d'application immédiate.

L'article 98 apporte une modification à 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 en introduisant, parmi les infractions entraînant l'incapacité d'exercer, les discriminations. Il prévoit en outre des facultés d'aménagement par le juge de l'incapacité d'exercer. Cette disposition est d'application immédiate.

L'article 99 a pour objet de modifier 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. Il autorise les agents immobiliers à percevoir de leurs mandants qui agissent dans le cadre de leur activité professionnelle les frais qui sont à leur charge avant que l'opération, objet du mandat, n'ait été effectivement conclue et constatée. Cette disposition est d'application immédiate.

L'article 100 apporte une modification à 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. Il permet aux personnes qui ont obtenu la carte professionnelle d'agent immobilier avant le 31 décembre 2005 d'être considérées, à compter du 1^{er} janvier 2006, comme satisfaisant aux conditions d'aptitude professionnelle telles que modifiées par l'ordonnance n° 2004-634 du 1^{er} juillet 2004.

Cette disposition est d'application immédiate.

L'article 101 crée une obligation de reversement de deux tiers de la collecte au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction (« 1 % logement ») par les organismes HLM et les SEM d'un collecteur associé de l'union d'économie sociale du logement de leur choix (il s'agit des comités interprofessionnels du logement et de certaines chambres de commerce et d'industrie). Ce reversement est à effectuer avant le 30 juin de l'année suivant la collecte des sommes. Il trouve à s'appliquer pour la collecte opérée entre le 1^{er} janvier 2006 et le 31 décembre 2009, pour soutenir la

forte mobilisation financière des collecteurs associés de l'union d'économie sociale du logement pendant la durée du plan de cohésion sociale. Cet article sera précisé par un décret d'application.

L'article 102 prévoit de simplifier le montage des opérations de construction de logements locatifs sociaux réalisées par l'Association foncière logement par l'octroi du bénéfice du régime fiscal de TVA prévu en faveur des bailleurs sociaux sans mobilisation d'un prêt aidé.

Cet article est d'application immédiate.

L'article 103 complète et précise le régime applicable à la participation des employeurs agricoles à l'effort de construction (« 1 % logement agricole »), créé par la loi d'orientation agricole de janvier 2006. Il affirme l'autonomie du 1 % logement agricole par rapport au 1 % logement régi par le code de la construction et de l'habitation, et lui transpose certaines dispositions législatives (antérieurement, ces dispositions étaient applicables par un renvoi aux dispositions du 1 % logement). Le premier versement au titre 1 % logement agricole sera assis sur les salaires versés en 2007 et effectué avant la fin de l'année 2008. Cet article est d'application immédiate.

L'article 104 complète l'article L. 411-11 du code rural concernant la fixation des loyers des baux ruraux soumis au statut du fermage. Cette disposition nouvelle consiste à définir par voie réglementaire les références à partir desquelles l'autorité administrative départementale arrêtera les minima et les maxima qui encadrent le loyer des bâtiments d'habitation loués par bail à ferme. Jusqu'à présent ces limites étaient fixées par le préfet sur simple proposition des commissions paritaires départementales.

Il s'est avéré que cette totale liberté d'initiative définie par le législateur en 1988 a suscité, au fil des ans, des situations départementales très contrastées et parfois largement obsolètes. L'entrée en vigueur de ce nouveau dispositif s'effectuera dès publication du décret d'application en Conseil d'Etat.

L'article 105 complète le 3^e alinéa de l'article 10 de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine relatif à la charte d'insertion qui intègre dans le programme national de rénovation urbaine les exigences d'insertion professionnelle et, désormais, les exigences d'insertion sociale. Cet article est d'application immédiate.

L'article 106 insère dans le 4^e alinéa de l'article 10 de la loi précitée du 1^{er} août 2003 à l'article 105 un alinéa relatif à la signature d'un accord de gestion urbaine de proximité dans chaque opération de rénovation urbaine. Cet article est d'application immédiate.

L'article 107 concerne les EPCI à fiscalité propre, qui sont soumis depuis la loi du 12 juillet 1999 à l'obligation de se constituer sur un territoire d'un seul tenant et sans enclave.

La loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales a ouvert une possibilité de dérogation à ce principe, en vue de contourner l'obstruction d'une seule commune à un projet de création d'EPCI.

Dans un esprit identique, l'article 107 de la nouvelle loi ouvre une disposition temporaire, pour les EPCI disposant d'un PLH et inclus dans le périmètre d'un SCOT, permettant de procéder à un élargissement de leur périmètre, dans un souci de mise en cohérence de celui-ci et de l'exercice de la compétence, en s'affranchissant des contraintes de continuité territoriale tant pour eux-mêmes que pour les autres EPCI éventuellement affectés par cette restructuration territoriale. Cette mesure est d'application immédiate.

L'article 108 rappelle que les départements d'outre-mer peuvent bénéficier des mesures du plan de cohésion sociale concernant le logement, relatives notamment à l'hébergement des personnes et familles en difficulté, à l'allongement de la durée d'exonération de la TFPB et à l'action foncière. Il évoque la mobilisation de la LBU pour le financement des logements sociaux. Cet article est d'application immédiate.

L'article 109 permet de rendre applicable aux SEM des départements d'outre-mer le conventionnement global de patrimoine prévu par l'article 63 de la loi relative aux libertés et responsabilités locales du 13 août 2004.

Le décret sur le conventionnement global en fixera les modalités.

L'article 110 complète le code de l'urbanisme applicable à Mayotte en vertu de l'ordonnance du 28 juillet 2005 par les mesures de la loi destinées à mobiliser les ressources foncières pour la réalisation de logements, lorsqu'elles sont adaptées à la situation de Mayotte. Cette mesure est d'application immédiate.

L'article 111 est relatif aux conditions de mise en œuvre des autorisations et actes relatifs au lotissement à Mayotte. Il est d'application immédiate.

L'article 112 permet aux opérations de rénovation urbaine engagées sur le territoire de Mayotte de bénéficier des dispositions de la loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, telles qu'elles seront précisées par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine. Cette mesure est d'application immédiate.

Paris, le 14 septembre 2006

Le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement ; le ministre des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer à Messieurs les préfets de région ; Mesdames et Messieurs les préfets de département ; Mesdames et Messieurs les directeurs régionaux de l'équipement ; Mesdames et Messieurs les directeurs départementaux de l'équipement (pour information).

Objet : loi portant engagement national pour le logement.

Pièce jointe : circulaire du directeur général de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction (DGUHC).

Le Gouvernement a fait de la construction de nouveaux logements une de ses priorités afin de rattraper le retard accumulé et de répondre aux attentes de nos concitoyens qui aujourd'hui rencontrent de fortes difficultés pour se loger.

La loi portant engagement national pour le logement du 13 juillet 2006, constitue un élément important de cette politique et elle comprend un ensemble de mesures qui sont principalement destinées à favoriser le développement du logement.

La circulaire du directeur général de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction (DGUHC), qui est jointe à la présente lettre, explique le contenu de chacun des articles de cette loi.

Il est essentiel de faire connaître largement ces nouvelles dispositions et d'inciter les acteurs à les utiliser. Mais le rôle des services locaux de l'Etat n'a pas la même pertinence sur tous les articles et ceux-ci sont d'importance différente.

C'est pourquoi nous vous demandons de vous mobiliser prioritairement sur les thèmes de la loi et les types actions qui sont indiquées en annexe et sur lesquels vous pensez pouvoir obtenir un réel impact.

L'enjeu est majeur car c'est à condition que tous ces leviers soient utilisés que nous pourrions améliorer encore nos résultats. Nous souhaitons donc que vous vous impliquiez personnellement dans l'organisation du programme de mise en œuvre de la loi ENL dans votre département.

Dominique Perben

Jean-Louis Borloo

ANNEXE

ACTIONS PRIORITAIRES À CONDUIRE POUR LA MISE EN ŒUVRE DE LA LOI PORTANT ENGAGEMENT NATIONAL POUR LE LOGEMENT

Mobiliser les terrains publics

Informez les services de l'Etat propriétaires et les collectivités locales des nouvelles modalités pour la mobilisation des terrains publics.

Adapter les documents d'urbanisme aux objectifs en matière de logements

Informez les collectivités locales sur les mesures de la loi et les incitez, dans les secteurs où le manque de logements est important, à introduire dans leur plan d'urbanisme les dispositions incitatives rendues possibles par la loi – secteur avec pourcentage de logements locatifs, majoration des COS.

Soutenir la construction de logements dans les communes

Encouragez les communes, là où cela se justifie, à utiliser les nouvelles dispositions fiscales – majoration de la TFPNB, partage de la plus value des terrains rendus constructibles – et les informez du remboursement par l'Etat dès la première année de l'exonération de TFPB pour les logements sociaux.

Favoriser l'accession à la propriété

Informez les collectivités territoriales et les professionnels des nouvelles aides à l'accession sociale – TVA à 5,5 % pour les opérations situées dans les quartiers de rénovation urbaine ou à proximité immédiate, majoration du PTZ pour les ménages modestes quand la collectivité territoriale apporte une aide financière – et les incitez, là où le prix du foncier constitue un obstacle, à monter des projets de maisons à 100 000 euros.

Développer le parc locatif privé à loyers accessibles

Incitez les collectivités locales, les opérateurs, et les associations de propriétaires à promouvoir dans les quartiers anciens le conventionnement avec l'ANAH sans travaux à loyer social ou maîtrisé (« Borloo dans l'ancien »), en complément du conventionnement avec travaux. Informez les collectivités de l'existence de désormais deux dispositifs d'investissement locatif dans le neuf, le « Robien » et le « Borloo populaire ».

Renforcer l'accès au logement

Prendre en compte les éléments nouveaux de la loi pour le contenu des PDALPD et des accords collectifs départementaux ; examiner l'opportunité de promouvoir des accords collectifs intercommunaux au niveau des EPCI ; mettre en place la commission de médiation départementale prévue par la loi et fixer le délai au-delà duquel un demandeur de logement social peut saisir cette commission.

Lutter contre l'habitat indigne

Informez les collectivités locales et les acteurs de la lutte contre l'habitat indigne des nouveaux moyens d'actions mis en place par la loi (ratification de l'ordonnance et mesures législatives complémentaires), et appuyez-vous sur ces derniers pour accélérer la mise en œuvre des politiques locales.