

N° 737

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

TREIZIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 19 mars 2008.

PROPOSITION DE LOI

*visant à donner un logement adapté à chacun
et abordable à tous,*

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

PRÉSENTÉE

PAR M. Jean-Yves LE BOUILLONNEC, Mme Annick LEPETIT, MM. Jean-Marc AYRAULT, François HOLLANDE, François BROTTES et les membres du groupe socialiste, radical, citoyen et divers gauche ⁽¹⁾ et apparentés ⁽²⁾,

députés.

(1) *Ce groupe est composé de* : Mmes Patricia Adam, Sylvie Andrieux, MM. Jean-Marc Ayrault, Jean-Paul Bacquet, Dominique Baert, Jean-Pierre Balligand, Gérard Bapt, Claude Bartolone, Jacques Bascou, Christian Bataille, Mme Delphine Batho, M. Jean-Louis Bianco, Mme Gisèle Biemouret, MM. Serge Blisko, Patrick Bloche,

Daniel Boisserie, Maxime Bono, Jean-Michel Boucheron, Mme Marie-Odile Bouillé, M. Christophe Bouillon, Mme Monique Boulestin, M. Pierre Bourguignon, Mme Danielle Bousquet, MM. François Brottes, Alain Cacheux, Jérôme Cahuzac, Jean-Christophe Cambadélis, Thierry Carcenac, Christophe Caresche, Mme Martine Carrillon-Couvreur, MM. Laurent Cathala, Bernard Cazeneuve, Jean-Paul Chanteguet, Alain Claeys, Jean-Michel Clément, Mme Marie-Françoise Clergeau, MM. Gilles Cocquempot, Pierre Cohen, Mmes Catherine Coutelle, Pascale Crozon, M. Frédéric Cuvillier, Mme Claude Darciaux, MM. Pascal Deguilhem, Mme Michèle Delaunay, MM. Guy Delcourt, Michel Delebarre, Bernard Derosier, Michel Destot, Marc Dolez, Julien Dray, Tony Dreyfus, Jean-Pierre Dufau, William Dumas, Jean-Louis Dumont, Mme Laurence Dumont, MM. Jean-Paul Dupré, Yves Durand, Mme Odette Duriez, MM. Philippe Duron, Olivier Dussopt, Christian Eckert, Henri Emmanuelli, Mme Corinne Erhel, MM. Laurent Fabius, Albert Facon, Mme Martine Faure, M. Hervé Féron, Mmes Aurélie Filippetti, Geneviève Fioraso, M. Pierre Forgues, Mme Valérie Fourneyron, MM. Michel Françaix, Jean-Claude Fruteau, Jean-Louis Gagnaire, Mme Geneviève Gaillard, MM. Guillaume Garot, Jean Gaubert, Mme Catherine Génisson, MM. Jean-Patrick Gille, Jean Glavany, Daniel Goldberg, Gaëtan Gorce, Mme Pascale Got, MM. Marc Goua, Jean Grellier, Mme Elisabeth Guigou, M. David Habib, Mme Danièle Hoffman-Rispal, M. François Hollande, Mmes Sandrine Hurel, Monique Iborra, M. Jean-Louis Idiart, Mme Françoise Imbert, MM. Michel Issindou, Éric Jaltou, Serge Janquin, Henri Jibrayel, Régis Juanico, Armand Jung, Mme Marietta Karamanli, M. Jean-Pierre Kucheida,

Mme Conchita Lacuey, MM. Jérôme Lambert, François Lamy, Jack Lang, Jean Launay, Jean-Yves Le Bouillonnet, Mme Marylise Lebranchu, MM. Patrick Lebreton, Gilbert Le Bris, Jean-Yves Le Déaut, Michel Lefait, Jean-Marie Le Guen, Mme Annick Le Loch, M. Patrick Lemasle, Mmes Catherine Lemorton, Annick Lepetit, MM. Bruno Le Roux, Jean-Claude Leroy, Bernard Lesterlin, Michel Liebgott, Mme Martine Lignières-Cassou, MM. François Loncle, Victorin Lurel, Jean Mallot, Louis-Joseph Manscour, Mmes Jacqueline Maquet, Marie-Lou Marcel, MM. Jean-René Marsac, Philippe Martin, Mmes Martine Martinel, Frédérique Massat, MM. Gilbert Mathon, Didier Mathus, Mme Sandrine Mazetier, MM. Michel Ménard, Kléber Mesquida, Jean Michel, Didier Migaud, Arnaud Montebourg, Pierre Moscovici, Pierre-Alain Muet, Philippe Nauche, Henri Nayrou, Alain Néri, Mmes Marie-Renée Oget, Françoise Olivier-Coupeau, M. Michel Pajon, Mme George Pau-Langevin, MM. Christian Paul, Germinal Peiro, Jean-Luc Pérat, Jean-Claude Perez, Mme Marie-Françoise Pérol-Dumont, MM. Philippe Plisson, François Pupponi, Mme Catherine Quéré, MM. Jean-Jack Queyranne, Dominique Raimbourg, Mme Marie-Line Reynaud, MM. Alain Rodet, Bernard Roman, René Rouquet, Alain Rousset, Patrick Roy, Michel Sainte-Marie, Michel Sapin, Mme Odile Saugues, MM. Christophe Sirugue, Pascal Terrasse, Jean-Louis Touraine, Mme Marisol Touraine, MM. Philippe Tourtelier, Jean-Jacques Urvoas, Daniel Vaillant, Jacques Valax, Mme Françoise Vallet, MM. André Vallini, Manuel Valls, Michel Vauzelle, Michel Vergnier, André Vézinhel, Alain Vidalies, Jean-Michel Villaumé, Jean-Claude Viollet et Philippe Vuilque.

(2) Mme Chantal Berthelot, MM. Guy Chambefort, Gérard Charasse, René Dosière, Paul Giacobbi, Mme Annick Girardin, MM. Joël Giraud, Christian Hutin, Serge Letchimy, Albert Likuvalu, Mmes Jeanny Marc, Dominique Orliac, Sylvia Pinel, Martine Pinville, M. Simon Renucci, Mme Chantal Robin-Rodrigo, M. Marcel Rogemont et Mme Christiane Taubira.

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Un logement adapté pour chacun et abordable pour tous

Alors que le poids des dépenses liées au logement ne cesse d'augmenter et que les Français sont de plus en plus inégaux face au logement, les mesures mises en place par le Gouvernement depuis 2002 se sont révélées en décalage complet avec les attentes et les besoins de la population.

Selon la dernière parution de cette enquête « Budget de famille », réalisée tous les cinq ans par l'Institut de la statistique, « le logement est devenu le poste qui différencie le plus nettement les ménages en fonction de leur revenu ».

En 2006, les 20 % des ménages ayant les niveaux de vie les plus faibles consacraient en moyenne 24,7 % de leurs dépenses de consommation au logement, contre 10,8 % pour les 20 % des ménages les plus aisés, indique l'Insee. Alors qu'en 1979, le poids du logement était pratiquement identique pour toutes les catégories sociales, représentant environ 12 % du budget des Français, il est resté stable pour les ménages les plus aisés mais a fortement augmenté depuis pour les autres. Ainsi, c'est désormais parfois 50 % des revenus du ménage qui sont consacrés aux dépenses de logement et aux charges correspondantes.

Les responsables politiques sont quotidiennement interpellés sur cette thématique. Les campements qui sont installés dans les rues des grandes métropoles – jusqu'à 500 tentes dans Paris – comme les récents décès tragiques, ne sont malheureusement que la partie visible d'une crise devenue générale.

Aujourd'hui, le parc de logements est insuffisant : son déficit a été évalué en 2006 à 800 000 ⁽¹⁾. On estime régulièrement entre 60 000 et 90 000 le nombre de personnes sans-domicile fixe. Les jeunes et les travailleurs saisonniers ne trouvent plus à se loger. En 2002, plus des trois quarts des jeunes entre 19 et 26 ans vivant encore chez leurs parents déclaraient y être contraints pour des raisons économiques. Les formes d'habitat non choisi et précaire se développent. C'est le cas de l'hébergement ou de la colocation subis (973 000 personnes concernées en 2002 dont 400 000 sans lien direct avec leurs hébergeurs et 70 000 contraintes financièrement), de l'occupation de lieux non destinés à l'habitation comme des garages ou des cages d'escaliers, ou encore de l'habitat permanent dans les campings (120 000 ménages vivraient dans une partie du parc résidentiel de loisir).

Une partie du parc est aussi notoirement inconfortable. 2,5 % des résidences principales, soit 586 000 logements, seraient dépourvues d'au moins deux éléments de confort que sont le chauffage central, les toilettes intérieures et une douche intérieure. Le parc privé potentiellement indigne représente

entre 400 000 et 600 000 logements, le nombre de logements en copropriété dégradée serait de l'ordre de 250 000 et enfin, environs 40 000 personnes vivraient dans des cabanes ou constructions de fortune, c'est-à-dire des bidonvilles.

Depuis 2002, le nombre de contentieux locatifs a augmenté de 32 % et le comité de suivi du droit au logement opposable estime à 600 000 le nombre de familles qui relèvent potentiellement du DALO. Ce chiffre est à mettre en regard avec celui des logements sociaux livrés en 2005 (dernière année connue) qui s'élève à un peu moins de 48 000 et dont seulement 35 000 sont des logements neufs.

Pour espérer répondre aux objectifs louables inscrits dans la loi d'ici au 1^{er} décembre 2008, l'urgence est d'autant plus grande que le bilan des six dernières années est sans appel : décrochage de l'évolution des aides personnelles au logement par rapport à l'évolution du coût de la vie, insuffisance de la construction de logements à loyers maîtrisés, explosion des prix du foncier et des coûts de la construction.

Cette **proposition de loi** balaye ainsi une partie des grandes thématiques du secteur du logement afin de redonner du pouvoir d'achat aux ménages les plus durement éprouvés par plusieurs années de hausses successives des loyers, de soutenir le financement et la construction de logement social, d'accompagner les élus bâtisseurs et de remobiliser le parc privé sur la question du logement pour tous.

Elle veut amorcer un changement de cap et promouvoir des solutions innovantes pour que l'aménagement durable du territoire ne reste pas l'apanage de quelques maires et élus intercommunaux courageux mais devienne bien un objectif partagé par tous.

Elle s'inscrit dans la volonté des socialistes de redonner l'importance qu'elles méritent aux politiques publiques de régulation du marché du logement, et marque la volonté de consacrer une part plus importante du budget de l'État à des actions qui favorisent plus directement la production de logement abordable.

Le **titre I^{er}** comprend des mesures visant à redonner du pouvoir d'achat aux ménages modestes et mieux protéger les locataires.

La loi pour le pouvoir d'achat votée en janvier 2008 contenant seulement deux articles relatifs au logement sans aucune mesure budgétaire, a juste prévu d'indexer la hausse des loyers sur la hausse des prix. Malheureusement, cette mesure ne suffira pas à limiter les hausses dont les causes sont multiples et négligées par le texte adopté : les augmentations réglementaires en cours de bail (indexées depuis 2005 sur l'indice de référence des loyers) mais aussi les hausses à la relocation qui s'accroissent, la pratique de la reconduction des loyers à leur niveau initial qui est en net recul (3 % des loyers en 2006 contre 29 % en 1999) et des augmentations réalisées en dehors du cadre légal qui portent sur 26 % des loyers !

L'article 1^{er} propose de limiter les hausses de loyers à la relocation sur une durée de trois ans consécutive à la promulgation de la présente proposition de loi, mécanisme transitoire permettant de limiter l'effet des tensions extrêmes sur les marchés locatifs.

L'article 2 vise à revaloriser les aides au logement dans une proportion qui anéantit la baisse de pouvoir d'achat subie par les allocataires depuis 2002. En effet, entre 2002 et 2007, le Gouvernement n'avait procédé à aucune réévaluation significative des aides. C'est un amendement socialiste à la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable qui avait permis la mise en place d'une règle de réévaluation annuelle. Deux autres propositions socialistes récurrentes concernent les aides au logement : s'agissant du versement des aides, **les articles 3 et 4** proposent que soient supprimés le mois de carence et le plancher, actuellement fixé à 15 euros.

L'article 5 a pour but de protéger les ménages accédant à la propriété. Il insère un nouvel article dans le code de la consommation prévoyant que toute offre préalable et tout contrat de crédit immobilier comporte une clause offrant à l'emprunteur la possibilité, sans pénalité et sans souscrire une assurance, de reporter le paiement des mensualités dues ou d'en moduler le montant lors de la

survenance d'événements graves affectant, en dehors de sa volonté, ses ressources. Un tel dispositif permettra aux personnes qui rencontrent des « accidents de la vie » de bénéficier d'une souplesse sur une durée de six mois, bien souvent nécessaire en cas de diminution substantielle des revenus, tout en protégeant l'acquéreur et en lui évitant de contracter une dette qu'il lui serait difficile d'honorer *in fine*.

L'article 6 revient sur la réforme des fonds de solidarité pour le logement (FSL) opérée par la loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales. L'État, garant de la solidarité nationale, ne peut se désengager des FSL. L'article rétablit donc le financement des FSL État/département à parité ainsi que le rôle des plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) pour l'établissement des conditions d'octroi afin d'éviter qu'à situation équivalente une personne ne dispose pas de droits équivalents, du simple fait de son département.

L'article 7 instaure un permis de mise en copropriété qui vise à lutter contre les ventes à la découpe. Délivré par le maire ou le président de l'EPCI, le permis de mise en copropriété serait exigé pour toute opération de division par lots d'immeuble d'au moins cinq logements.

Le maire ou le président de l'EPCI aurait la possibilité de refuser de délivrer le permis si l'immeuble ne répond pas à des normes techniques et environnementales définies par décret en Conseil d'État, si la mise en copropriété de l'immeuble va à l'encontre des objectifs définis dans le programme local de l'habitat, en particulier au titre de la mixité sociale, ou si les locataires ou occupants de bonne foi des locaux d'habitation ne disposent pas d'un contrat de location d'au moins six ans à compter de la date de demande du permis.

L'article 8 propose de créer un fond de garantie universel et mutualiste contre les risques locatifs. Ce fonds serait chargé d'indemniser les propriétaires subissant des situations d'impayés locatifs. Afin d'éviter les effets de passagers clandestins et d'inciter les locataires de mauvaise foi à ne pas payer leur loyer, un décret en Conseil d'État devra préciser les conditions dans lesquelles cette garantie pourra jouer (signalement des difficultés aux services sociaux, effectivité des démarches...). Ce fonds, géré par les partenaires sociaux, aurait un financement quadripartite avec une subvention de l'État, le produit d'une contribution sur les revenus locatifs acquittée par les propriétaires, les intérêts liés au placement des dépôts de garantie des locataires et une subvention de l'UESL, déterminée contractuellement avec l'État.

L'article 9 constitue le corollaire du précédent. Dans la mesure où le précédent article instaure un système de GRL, la caution solidaire qui peut être demandée par les bailleurs lors de la conclusion d'un bail locatif n'a plus lieu d'être. En conséquence, il est proposé de ne plus autoriser les bailleurs à demander aux locataires le cautionnement solidaire d'un tiers.

L'article 10 prévoit d'améliorer les conditions de restitution du dépôt de garantie au locataire. Il s'agit de demander au propriétaire de justifier par la production de factures acquittées les retenues sur dépôt de garantie, et de réévaluer les intérêts qui s'imposent en cas de restitution tardive et non justifiée de la somme.

Les articles 11 et 12 et 13 concernent les charges liées au logement. **L'article 11** vise à rétablir un oubli du Gouvernement qui, à la fin de l'année 2007, a choisi de doubler la prime à la cuve pour les ménages qui se chauffent au fioul, mais qui a omis d'élargir cette disposition aux ménages qui se chauffent au « gaz liquéfié ». **L'article 12** propose d'élargir le régime de TVA à 5,5 aux réseaux de chaleur, qui fournissent souvent les logements HLM. Enfin, **L'article 13** anticipe sur les conséquences possibles du Grenelle de l'environnement, en prévoyant que les augmentations de loyers dues aux travaux de réhabilitation ne puissent être répercutées en totalité sur le locataire. L'amendement propose de limiter une éventuelle augmentation des loyers à 15 % du montant des travaux, cela sans modifier le cadre de négociation dans lequel peut s'effectuer une telle augmentation en cours de bail. C'est une sécurité supplémentaire pour le locataire.

L'article 14 prévoit la mise en place d'un mécanisme permettant aux propriétaires-bailleurs les plus modestes de récupérer partiellement l'amortissement de l'investissement. Lors des travaux d'isolation c'est le propriétaire qui investit et le locataire qui bénéficie des réductions de charges. Cet article permettrait donc d'assurer un retour partiel sur investissement pour le propriétaire. Le calcul serait fait

un an après la mise en œuvre pour considérer l'impact des travaux sur les charges, 50 % du bénéfice se répercuterait sous forme d'augmentation du loyer.

Dans le but d'inciter et de réduire le coût des travaux d'isolation pour les propriétaires-résidents de résidences principales et les propriétaires-bailleurs, **l'article 15** prévoit pour ces catégories, l'extension du crédit d'impôt aux coûts de main d'œuvre qui représentent l'essentiel des dépenses. Ces travaux concernent en particulier l'isolation des parois opaques qui sont les travaux les plus efficaces et les moins réalisés. Cette déduction ne doit pas réduire le taux de subvention globale.

L'article 16 propose la majoration du PTZ en cas d'acquisition d'un logement répondant à des critères de haute performance énergétique, ou qui fait l'objet de travaux *a posteriori* afin de respecter ces exigences.

Le titre II propose d'abord de consolider le livret A, fonds d'épargne de la Caisse des dépôts et consignation dont l'utilisation est fléchée sur le logement social pour assurer aux collectivités locales et aux organismes de logement social une ressource stable et peu chère. Nonobstant des propositions nouvelles en ce sens, il s'agit d'abord dans **l'article 17** d'augmenter le plafond du livret, ce qui permettra d'augmenter sensiblement les encours destinés au logement social et de conforter l'épargne populaire.

L'essentiel du titre II est ensuite consacré à la réforme des dispositifs fiscaux injustes et à l'amélioration des dispositions les plus équitables.

L'article 18 a pour objet de changer le régime de TVA applicable aux ventes et prestations de travaux dès lors qu'il s'agit d'accession sociale à la propriété et que le ménage a eu recours au prêt à taux zéro. Il s'agit de favoriser la première accession à un logement.

L'article 19 vise à recentrer les conditions de ressources ouvrant droit à l'avance remboursable sans intérêt et corrélativement d'en augmenter le montant.

En effet, le PTZ est actuellement ouvert aux ménages aisés au détriment des plus fragiles. Il vise à remettre les plafonds de ressources ouvrant droit au PTZ à leur niveau antérieur à la loi de finances pour 2006 et à doubler le montant de l'avance remboursable sans intérêt.

L'article 20 vise à supprimer le dispositif dit de l'amortissement « Robien » au 31 décembre 2009. Il a pour objet d'agir sur les causes de l'inflation immobilière – les amortissements fiscaux sans contrepartie sociale – et non uniquement sur ses effets – la baisse du pouvoir d'achat.

L'article 21 a pour objet d'améliorer les conditions dans lesquelles le parc privé de logement peut être mobilisé pour la location à des demandeurs prioritaires au sens du DALO. Il s'agit de proposer aux propriétaires bailleurs de bénéficier d'une déduction fiscale de 100 % sur les revenus locatifs des logements à loyers sociaux occupés à la suite d'une décision issue de l'application du DALO. Les propriétaires de logements à loyers intermédiaires qui les mettent à la disposition d'associations pour le logement ou l'hébergement de ménages éprouvant des difficultés de logement pourraient aussi bénéficier de l'amortissement « Borloo ». Cet article prévoit en outre que soit majoré le taux de la déduction forfaitaire quand les logements sont loués à des associations, de 30 % à 50 % pour les logements à loyers intermédiaires et de 45 % à 75 % pour les logements à loyers sociaux et enfin que les logements privés à loyers sociaux peuvent eux aussi être mis à la disposition d'associations en vue de l'hébergement de demandeurs prioritaires au titre du DALO.

L'article 22 vise à systématiser une information auprès des investisseurs souhaitant effectuer un placement locatif sur les dispositifs tendant à conventionner le logement et à sécuriser le paiement du loyer (système Locapass, conventionnement ANAH etc.) dans le cadre des offres de crédits.

Le titre III comporte plusieurs dispositions qui visent à soutenir la construction de logements sociaux.

L'article 23 renforce les conditions d'application du prélèvement de solidarité effectué au titre de l'article 55.

Le 1° modifie la disposition permettant aux communes en déficit de logement social touchant la dotation de solidarité urbaine de n'avoir que 15 % de logements locatifs sociaux. En effet, plusieurs communes touchent une somme assez faible de DSU sans pour autant connaître de graves difficultés économiques ou sociales justifiant de créer une exception au principe des 20 %. Aussi vous est-il proposé de n'exonérer que les communes touchant de la DSU et ayant sur leur territoire une zone urbaine sensible.

Le 2° et le 3° multiplient par cinq le prélèvement effectué par logement social manquant dans les communes soumises à l'obligation des 20 %. Une telle hausse sera de nature à inciter les communes qui ne jouent pas le jeu de la mixité sociale à participer à l'effort national de construction de logements locatifs sociaux et sera neutre pour les communes qui respectent l'esprit de l'article 55.

L'article 24 prévoit que les communes soumises à l'article 55 faisant l'objet d'un constat de carence voient automatiquement leur prélèvement doubler pour l'année où le constat de carence est prononcé par le préfet.

Enfin, **l'article 25** vise à interdire le reversement d'une partie du prélèvement effectué sur les ressources des communes au titre de l'article 55 par les EPCI dans le cadre de l'attribution de compensation prévue à l'article 1609 *nonies* C du code général des impôts. En effet, cette disposition, qui ne trouve à s'appliquer qu'aux communes membres d'un EPCI à fiscalité propre, réduit significativement l'efficacité du dispositif de solidarité de l'article 55.

L'article 26 prévoit que les inventaires annuels de logements locatifs sociaux transmis aux préfets par les organismes font également apparaître la proportion de chaque catégorie de logement social. Dans la pratique, ce dispositif permettra de voir la structure de l'offre sociale dans chaque commune (PLUS, PLAI, PLS, résidences sociales, résidences étudiantes...) afin de corriger certains déséquilibres, comme la trop forte prédominance des PLS par exemple.

L'article 27 vise à promouvoir un rattrapage équilibré de la construction sociale dans les communes soumises à l'article 55. En effet, dans la pratique, un grand nombre de communes se sont acquittées de leurs obligations en construisant quasiment exclusivement des logements PLS, qui ne s'adressent pas aux ménages les plus en difficulté. Pour cette raison, il vous est proposé de prévoir que les logements sociaux construits pour remplir les obligations de l'article 55 ne peuvent être constitués de plus d'un tiers de logements construits avec un prêt locatif social. Dans les communes ayant fait l'objet d'un constat de carence, il ne sera pas possible construire de tels logements pour combler le déficit.

Pour permettre la substitution effective de l'État aux communes qui s'avèrent refuser manifestement de fournir les efforts nécessaires pour atteindre le seuil de 20 % de logements sociaux, **l'article 28** proposé de créer un droit de préemption urbain prioritaire pour l'État dans les communes déclarées en constat de carence. Ce droit de préemption pourra être cédé par convention à un organisme de logement social.

L'article 29 prévoit que le représentant des associations agréées menant des actions d'insertion ou en faveur du logement des personnes défavorisées dispose d'une voix délibérative, et non plus consultative, au sein des commissions d'attribution des logements locatifs sociaux.

Afin de lutter contre la rétention foncière, **l'article 30** prévoit, à compter du 1^{er} janvier suivant la promulgation de la présente loi, une augmentation de cinq euros par mètre carré de la taxe sur le foncier non bâti pour les terrains constructibles situés dans les zones urbaines délimitées par une carte communale, un plan local d'urbanisme ou un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé. Toutefois, pour permettre aux collectivités locales de lutter encore plus efficacement contre les situations de rétentions foncières les plus flagrantes, il est proposé de permettre au conseil municipal de porter cette majoration jusqu'à 10 euros par mètre carré. Enfin, ce dispositif exonère logiquement de l'application de ce dispositif les terrains détenus par les établissements publics fonciers pour ne pas affaiblir leurs capacités de portage foncier.

L'article 31 oblige les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU à consacrer 30 % de la surface hors œuvre de tout programme de construction de logements à du logement social. Lorsque ces communes font l'objet d'un constat de carence, cette proportion est fixée à 50 %. Lorsque ces mêmes communes créent une zone d'aménagement concertée, cette proportion est fixée à 50 %.

Pour ne pas accentuer les phénomènes de ségrégation spatiale, **l'article 32** prévoit que le préfet ne peut reloger un demandeur prioritaire au titre du DALO dans les communes qui comptent déjà plus de 50 % de logements locatifs sociaux.

L'article 33 met en place un système de partage de la plus-value engendrée par l'urbanisation d'un terrain entre le propriétaire et la collectivité locale. En effet, bien souvent ce sont les collectivités locales qui contribuent, par leurs décisions d'urbanisme et par les équipements qu'elles installent, à donner de la valeur aux terrains auparavant classés en zone verte ou agricole. Elles contribuent ainsi dans une large mesure à la création de la plus-value. En conséquence, il n'est pas illogique que la richesse liée à des décisions et des investissements publics puisse être partagée entre le propriétaire et la collectivité. Le dispositif proposé prévoit que le conseil municipal fixe le niveau de la participation à laquelle sont soumis les propriétaires lorsque leurs terrains sont rendus constructibles, sans que cette dernière puisse être supérieure à un tiers de la différence existant entre la valeur vénale des terrains lors de leur aliénation et la valeur vénale établie dans l'année précédant la décision de leur classement en zone constructible. Cette participation serait exigée à l'occasion de l'aliénation, à titre gratuit ou onéreux, d'un terrain constructible, sous forme de contribution financière ou, en accord avec le propriétaire, sous forme d'apports de terrains.

L'article 34 inclut la liste des terrains publics dans le porter à connaissance qui est transmis par les préfets aux communes dans le cadre de l'élaboration de leur plan local d'urbanisme.

L'article 35 pose le principe de la création d'une part supplémentaire au sein de la dotation forfaitaire des communes compétentes en matière de politique du logement. Cette dotation « logement social » est destinée à tenir compte de l'effort des communes en matière de construction de logements locatifs sociaux.

La compétence « politique du logement » étant exercée désormais principalement par les établissements publics de coopération intercommunale, **l'article 36** propose d'appliquer un coefficient de pondération à la dotation de base des EPCI afin de tenir compte de l'effort de leurs efforts en faveur de la construction locative sociale.

L'article 37 intègre dans les critères prioritaires de versement de la dotation de solidarité communautaire (DSC) le nombre de logements locatifs sociaux des communes membres de l'EPCI.

L'article 38 revient sur la délégation au maire du contingent préfectoral de logements locatifs sociaux. Il prévoit de déléguer ce contingent au président de l'établissement public de coopération intercommunale, qui a une vision plus large des équilibres territoriaux et mène une politique à l'échelle du bassin d'habitat. En outre, il dispose également que le préfet retire la délégation s'il constate que les objectifs fixés par le PDALPD ne sont pas respectés.

L'article 39 oblige l'État à vendre ses terrains et immeubles à des prix inférieurs à la valeur vénale quand ils sont destinés à la construction de logements, notamment sociaux. Dans les communes soumises à l'article 55, au moins 50 % de la surface des immeubles cédés par l'État doivent être consacrés au logement locatif social, cette proportion étant ramenée à 20 % dans les autres communes. Afin que ces terrains et immeubles soient cédés à des coûts compatibles avec la production d'un parc locatif social, l'article prévoit également que la charge foncière correspondant aux logements locatifs sociaux est cédée à la valeur foncière de référence pour le financement du logement locatif social (150 euros au m² de surface habitable dans les grandes agglomérations de province). En pratique, une telle disposition permettra que les terrains de l'État soient vendus à des prix permettant l'équilibre financier des opérations de logement social. En outre, ces dispositions sont rendues applicables aux immeubles possédés par les entreprises publiques et par des établissements publics définis par décret.

L'article 40 constitue le gage de la présente proposition de loi.

PROPOSITION DE LOI

TITRE I^{ER}

REDONNER DU POUVOIR D'ACHAT AUX MÉNAGES MODESTES ET MIEUX PROTÉGER LES LOCATAIRES

Article 1^{er}

Les trois premiers alinéas du *b* de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 sont remplacés par un alinéa ainsi rédigé :

« Pendant une période de trois ans à compter de la promulgation de la loi n° 2008-151 pour le pouvoir d'achat, le loyer des logements vacants ou faisant l'objet d'une première location qui ne sont pas visés au *a* ci-dessus est fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables dans les conditions définies à l'article 19, s'il est supérieur au dernier loyer exigé du précédent locataire. »

Article 2

Au 1^{er} janvier 2009, nonobstant l'application de l'article 26 de la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale, les plafonds de loyers, les plafonds des charges de remboursement de contrats de prêts dont la signature est postérieure à la date de révision du barème, le montant forfaitaire des charges et les équivalences de loyer et de charges locatives de l'aide personnalisée au logement, de l'allocation de logement mentionnée à l'article L. 542-1 du code de la sécurité sociale et de l'allocation au logement mentionnée à l'article L. 831-1 du même code sont revalorisés. Cette revalorisation est effectuée à due concurrence de l'évolution constatée de l'indice des prix à la consommation entre le 1^{er} janvier 2002 et le 31 décembre 2007.

Article 3

I – Le premier alinéa du I de l'article L. 351-3-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

« L'aide personnalisée au logement est due à partir de la date d'entrée dans le logement, sous réserve que les conditions d'ouverture des droits soient réunies. »

II – Le code de la sécurité sociale est ainsi modifié :

1° La première phrase du quatrième alinéa de l'article L. 542-2 est ainsi rédigée :

« L'allocation de logement est due à partir de la date d'entrée dans le logement, sous réserve que les conditions d'ouverture des droits soient réunies » ;

2° La première phrase du premier alinéa de l'article L. 831-4-1 est ainsi rédigée :

« L'allocation de logement est due à partir de la date d'entrée dans le logement, sous réserve que les conditions d'ouverture des droits soient réunies. »

Article 4

L'article L. 351-3-1 du code de la construction et de l'habitation est complété par un IV ainsi rédigé :

« IV. – L'aide personnalisée au logement est versée au bénéficiaire dans sa totalité quel que soit son montant. Quand celui-ci est inférieur à 15 € mensuel, un décret peut modifier la périodicité des versements. »

Article 5

Après l'article L. 312-14-1 du code de la consommation, il est inséré un article L. 312-14-2 ainsi rédigé :

« *Art. L. 312-14-2.* – Toute offre préalable et tout contrat de crédit immobilier doit comporter une clause offrant à l'emprunteur la possibilité, sans pénalité et sans devoir souscrire une assurance, de reporter le paiement des mensualités dues pour une durée de 6 mois ou d'en moduler le montant lors de la survenance d'événements graves affectant, en dehors de sa volonté, ses ressources.

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

Article 6

La loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement est ainsi modifiée :

1° Le premier alinéa de l'article 6 est ainsi rédigé :

« Le plan départemental institue un fonds de solidarité pour le logement destiné à accorder des aides financières sous forme de cautionnements, prêts ou avances remboursables, garanties ou subventions à des personnes remplissant les conditions de l'article 1^{er} et qui entrent dans un logement locatif ou qui, étant locataires, sous-locataires ou résidents de logements-foyers, se trouvent dans l'impossibilité d'assumer leurs obligations relatives au paiement du loyer, des charges et des frais d'assurance locative, ou qui, occupant régulièrement leur logement, se trouvent dans l'impossibilité d'assumer leurs obligations relatives au paiement des fournitures d'eau, d'énergie et de services téléphoniques. Le plan définit les critères d'éligibilité aux aides du fonds et précise ses conditions d'intervention, en veillant au respect des priorités définies à l'article 4. Ces critères ne peuvent reposer sur d'autres éléments que le niveau de ressources des personnes et l'importance et la nature des difficultés qu'elles rencontrent. » ;

2° L'article 6-3 est ainsi modifié :

a) Le premier alinéa est ainsi rédigé :

« Le financement du fonds de solidarité pour le logement est assuré par l'État et le département. Il revient à l'État de garantir une péréquation entre les départements. Exclusion faite la somme attribuée par l'État au titre de la péréquation, la participation du département est au moins égale à celle de l'État » ;

b) Le second alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Annuellement, après consultation de ces opérateurs, le ministre du budget fixera le niveau de leur participation. » ;

3° l'article 6-4 est ainsi rédigé :

« *Art. 6-4.* – La gestion financière et comptable du fonds de solidarité pour le logement peut être confiée par convention conjointe du département et de l'État, sous leur responsabilité et leur contrôle, à un organisme de sécurité sociale, une association agréée à cet effet ou un groupement d'intérêt public. » ;

4° le premier alinéa de l'article 7 est ainsi rédigé :

« Des fonds locaux peuvent être institués. Le département et l'État peuvent en confier la gestion, par convention conjointe, aux communes et aux établissements publics de coopération intercommunale qui en font la demande. » ;

5° L'article 8 est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Ce décret précise notamment les délais maximum d'instruction de la demande d'aide au fonds de solidarité pour le logement, détermine les principales règles de fonctionnement, les conditions de recevabilité des dossiers, les formes et modalités d'intervention que doivent respecter les fonds de solidarité pour le logement. »

Article 7

Le titre III du livre VI du code de la construction et de l'habitation est complété par un chapitre IV ainsi rédigé :

« Chapitre IV

« Permis de mise en copropriété

« *Art. L. 634-1.* – Toute division par lots d'un immeuble comprenant au moins cinq locaux à usage d'habitation doit faire l'objet d'un permis de mise en copropriété.

« *Art. L. 634-2.* – Le permis de mise en copropriété est instruit et délivré dans les formes, conditions et délais déterminés par un décret en Conseil d'État. Il est délivré par le maire au nom de la commune. Lorsqu'une commune fait partie d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, elle peut, en accord avec cet établissement, lui déléguer cette compétence qui est alors exercée par le président de l'établissement public au nom de l'établissement. Cette délégation de pouvoir doit être confirmée dans les mêmes formes après chaque renouvellement du conseil municipal ou après l'élection d'un nouveau président de l'établissement public.

« Pour l'instruction des documents visés au présent chapitre, le maire ou, s'il est compétent, le président de l'établissement public de coopération intercommunale peut déléguer sa signature aux agents chargés de l'instruction des demandes.

« Art. L. 634-3. – Toute demande de permis de mise en copropriété est déposée à la mairie. Dans les cas où la commune a délégué ses compétences à un établissement public de coopération intercommunale, le maire conserve un exemplaire de la demande et transmet les autres exemplaires au président de l'établissement public compétent dans la semaine qui suit le dépôt.

« Art. L. 634-4. – Toute personne souhaitant obtenir un permis de mise en copropriété doit assortir sa demande d'un dossier présentant l'état de l'immeuble au regard de normes techniques et environnementales définies par décret ainsi que les contrats de location des logements loués.

« Art. L. 634-5. – Préalablement à la délivrance du permis de mise en copropriété, le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale recueille l'avis des organisations représentatives des locataires et des organisations représentatives des bailleurs concernés.

« Art. L. 634-6. – L'autorité compétente peut refuser de délivrer le permis de mise en copropriété si l'immeuble ne répond pas à des normes techniques et environnementales définies par décret en Conseil d'État, si la mise en copropriété de l'immeuble va à l'encontre des objectifs définis dans le programme local de l'habitat, en particulier au titre de la mixité sociale, ou si les locataires ou occupants de bonne foi des locaux d'habitation ne disposent pas d'un contrat de location d'au moins six ans à compter de la date de demande du permis.

« Art. L. 634-7. – Un décret en Conseil d'État détermine les modalités d'application du présent chapitre. »

Article 8

I. – À compter du 1^{er} janvier 2009, il est institué un fonds dénommé « Fonds de garantie universel et mutualiste contre les risques locatifs » ayant pour objet de prendre en charge, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État, les loyers impayés aux bailleurs louant un local à usage d'habitation soumis aux dispositions de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

II. – Afin d'accomplir ses missions, le Fonds dispose des recettes suivantes :

1° Une contribution de l'État ;

2° Le produit d'une contribution annuelle des propriétaires bailleurs à hauteur de 2 % des loyers perçus ;

3° Les intérêts tirés du placement des dépôts de garantie visés à l'article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée ;

4° Une subvention annuelle de l'Union d'économie sociale du logement visée à l'article L. 313-17 du code de la construction et de l'habitation, déterminée contractuellement avec l'État.

III. – Le I de l'article 234 *nonies* du code général des impôts est ainsi rédigé :

« I. – À compter du 1^{er} janvier 2009, il est institué une contribution annuelle sur les revenus tirés de la location de locaux situés dans des immeubles achevés depuis quinze ans au moins au 1^{er} janvier de l'année d'imposition, acquittée par les bailleurs. »

Article 9

L'article 22-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet précitée est ainsi rédigé :

« *Art. 22-1.* – Pour l'établissement du contrat de location, le bailleur ou son mandataire ne peut demander au locataire le cautionnement d'un tiers pour les sommes dont le locataire serait débiteur dans le cadre d'un contrat de location conclu en application du présent titre. »

Article 10

L'article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est ainsi modifié :

1° Dans le troisième alinéa, après les mots: « dûment justifiées », sont insérés les mots : « au moyen de factures acquittées » ;

2° Dans le cinquième alinéa, le mot : « légal » est remplacé par le mot et le pourcentage : « de 30 % ».

Article 11

La seconde phrase du premier alinéa du II de l'article 67 de la loi n° 2007-1824 du 25 décembre 2007 de finances rectificative pour 2007 est complétée par les mots : « et au gaz liquéfié propane butane. »

Article 12

Le premier alinéa du *b* decies de l'article 279 du code général des impôts est complété par les mots : « ou lorsqu'elle est livrée dans un logement locatif social mentionné à l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation ».

Article 13

Le *e* de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Cette hausse ne peut excéder 15 % du coût réel des travaux d'amélioration portant sur les parties privatives ou communes quand ces travaux sont d'un montant au moins égal à la dernière année de loyer, toutes taxes comprises. »

Article 14

Le *e* de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque les travaux d'amélioration engendrent une réduction des charges locatives, le propriétaire peut bénéficier d'une majoration de loyer à hauteur de 50 % de cette réduction de charges mensuelles. L'estimation de la réduction des charges locatives consécutive aux travaux sera effectuée un an après la mise en œuvre des travaux par un expert. »

Article 15

L'article 200 *quater* du code général des impôts est ainsi modifié :

1° Le 1° du *b* est ainsi rédigé : « 1° L'acquisition et l'installation de chaudières à condensation ; »

2° Le 2° du même *b* est ainsi rédigé :

« 2° L'acquisition et l'installation de matériaux d'isolation thermique ; »

3° Le *c* est complété par les mots : « , et de leur installation » ;

4° Le *d* est complété par les mots : « , et de leur installation » ;

5° Le *e* du 1 est complété par les mots : « , et de leur installation. »

Article 16

Le quinzième alinéa du I de l'article 244 *quater* J du code général des impôts est complété par les mots : « , ainsi que dans le cas d'acquisition d'un logement répondant à des critères de haute performance énergétique, ou qui fait l'objet de travaux après acquisition afin de respecter ces exigences. »

TITRE II

SOUTENIR LE FINANCEMENT DU LOGEMENT SOCIAL, RÉFORMER LES DISPOSITIFS FISCAUX D'AIDE À LA CONSTRUCTION ET D'ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ

Article 17

À la fin du premier alinéa de l'article L. 221-1 du code monétaire et financier, les mots : « plafonnement dans des conditions fixées par voie réglementaire » sont remplacés par les mots : « un plafond de 20 000 € ».

Article 18

L'article 278 *sexies* du code général des impôts est ainsi modifié :

1° Le 6 du I est ainsi rédigé :

« 6. Jusqu'au 31 décembre 2009, les ventes et livraisons à soi-même d'immeubles au sens du 7° de l'article 257, à usage de résidence principale, destinés à des personnes physiques dont les ressources ne dépassent pas les plafonds de ressources prévus à l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation. » ;

2° Le I est complété par un 8 et 9 ainsi rédigés :

« 8. Les ventes de terrains à bâtir ou logement neufs ou anciens consentis aux bénéficiaires d'une avance remboursable ne portant pas intérêt prévue à l'article 244 *quater* J.

« 9. Les prestations de travaux effectuées pour la construction de logement par les bénéficiaires d'une avance remboursable ne portant pas intérêt prévue à l'article 244 *quater* J. »

Article 19

Le I de l'article 244 *quater* J du code général des impôts est ainsi modifié :

1° À la fin du dixième alinéa, le montant : « 64 875 € » est remplacé par le montant : « 38 690 € » ;

2° À la fin du onzième alinéa, le montant : « 32 500 € » est remplacé par le montant : « 65 000 € ».

3° Le onzième alinéa du I est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Ce montant ne peut excéder 50 % du coût de l'opération d'acquisition ou de construction. »

Article 20

Le *h* du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts est ainsi modifié :

1° Dans la première phrase, après les mots : « à compter du 3 avril 2003 », sont insérés les mots : « et jusqu'au 31 décembre 2009 » ;

2° Dans la troisième phrase, après les mots : « à compter du 3 avril 2003 », sont insérés les mots : « et jusqu'au 31 décembre 2009 » ;

3° Dans la quatrième phrase, après les mots : « locaux affectés à un usage autre que l'habitation acquis à compter du 3 avril 2003 », sont insérés les mots : « et jusqu'au 31 décembre 2009 » et, après les mots : « ainsi que des logements acquis à compter du 3 avril 2003 », sont insérés les mots : « et jusqu'au 31 décembre 2009 ».

Article 21

I. – Le *m* du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts est ainsi modifié :

1° Après le deuxième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Cette déduction est portée à 100 % des revenus bruts des logements mentionnés à l'article L. 321-8 du code de la construction et de l'habitation et donnés en location à des demandeurs visés à l'article L. 441-2-3 du même code. » ;

2° La première phrase de l'avant-dernier alinéa est ainsi modifiée :

a) Les mots : « à l'article » sont remplacés par les mots : « aux articles L. 321-4 ou » ;

b) Les mots : « personnes physiques » sont remplacés par les mots : « demandeurs visés à l'article L. 441-2-3 du même code » ;

3° Après la première phrase du même alinéa, il est inséré une phrase ainsi rédigée :

« Dans ce cas, la déduction est portée à 50 % pour les logements faisant l'objet d'une convention mentionnée à l'article L. 321-4 du même code et à 75 % pour les logements faisant l'objet d'une convention mentionnée à l'article L. 321-8. »

II. – Dans l'article L. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, la référence : « à l'article L. 321-4 », est remplacée par la référence : « aux articles L. 321-4 ou L. 321-8 ».

Article 22

Après l'article L. 312-14-2 du code de la consommation, il est inséré un article L. 312-14-3 ainsi rédigé :

« Toute offre ou tout contrat de crédit immobilier, souscrit à des fins de réalisation d'un investissement locatif, doit également être accompagné d'un descriptif des dispositifs existants permettant de conventionner le logement et de sécuriser le paiement du loyer. »

TITRE III

SOUTENIR LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

Article 23

L'article L. 302-7 du code de la consommation est ainsi modifié :

1° Dans le premier alinéa, après les mots : « à l'exception de celles qui » sont insérés les mots : « , tout en ayant sur leur territoire une zone urbaine sensible définie au 3 de l'article 42 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire, » ;

2° Dans le deuxième alinéa, le montant : « 152,45 € » est remplacé par le montant : « 762,25 € » ;

3° Dans le troisième alinéa, les mots : « ce prélèvement est fixé à 20 % du potentiel fiscal par habitant multipliés » sont remplacés par les mots : « ce prélèvement est égal au potentiel fiscal par habitant multiplié » ;

4° Dans le cinquième alinéa, le montant : « 3 811,23 € » est remplacé par le montant : « 3 000 € ».

Article 24

L'article L. 302-9-1 du même code est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« La dotation forfaitaire, définie à l'article L. 2334-7 du code général des collectivités territoriales, versée aux communes ayant fait l'objet d'un constat de carence est diminuée à due concurrence du montant du prélèvement visé à l'article L. 302-7 du présent code effectué au titre de l'année précédente. »

Article 25

Les deuxième et troisième phrases du premier alinéa du 2° du V de l'article 1609 *nonies* C du code général des impôts sont supprimées.

Article 26

Le premier alinéa de l'article L. 302-6 du code de la construction et de l'habitation est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Ces inventaires font apparaître les proportions de chaque catégorie de logement locatif social en fonction des plafonds de ressources et de loyers s'y attachant et de leur mode de financement. »

Article 27

Après le premier alinéa de l'article L. 302-8 du même code, sont insérés trois alinéas ainsi rédigés :

« Cet objectif est défini afin de renforcer l'équilibre social de l'habitat sur le territoire de la commune. À cet effet, sur la base des inventaires et des répartitions entre les différentes catégories de logements locatifs sociaux mentionnés au premier alinéa de l'article L. 302-6, cet objectif fixe les parts respectives des logements locatifs sociaux à réaliser en fonction de leur catégorie. Les logements construits au moyen des prêts visés à la sous-section 3 de la section 1 du chapitre unique du titre III du livre III du présent code ne peuvent représenter plus de 33 % de cet objectif.

« Dans les communes ayant fait l'objet d'un constat de carence, la part des logements construits au moyen des prêts visés à la sous-section 3 de la section 1 du chapitre unique du titre III du livre III du présent est nulle.

« Le préfet peut autoriser la commune à déroger aux obligations visées à l'alinéa précédent si la commune a sur son territoire une zone urbaine sensible définie au 3 de l'article 42 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire. »

Article 28

I. – Dans le code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 210-3 ainsi rédigé :

« *Art. L. 210-3.* – Dans les communes déclarées en constat de carence par le préfet conformément aux dispositions de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitat, l'État dispose d'un droit de préemption prioritaire pour assurer la réalisation des objectifs fixés dans le programme local de l'habitat ou déterminés en application du premier alinéa de l'article L. 302-8 du même code.

« Le préfet peut déléguer ce droit de préemption à l'organisme avec lequel il a passé une convention en vue de la construction ou l'acquisition des logements sociaux nécessaires à la réalisation de ces objectifs en application du quatrième alinéa de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation. »

II. – Le second alinéa de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitat est complété par une phrase :

« L'arrêté préfectoral précise si l'État choisit de faire usage de son droit de préemption prioritaire conformément aux dispositions de l'article L. 210-3 du code de l'urbanisme pour assurer la réalisation des objectifs fixés dans le programme local de l'habitat ou déterminés en application du premier alinéa de l'article L. 302-8. »

Article 29

Dans la dernière phrase du quatrième alinéa de l'article L. 441-2 du code de la construction et de l'habitation, le mot : « consultative » est remplacé par le mot : « délibérative ».

Article 30

I. – Le deuxième alinéa de l'article 1396 du code général des impôts est remplacé par deux alinéas ainsi rédigés :

« La valeur locative cadastrale des terrains constructibles situés dans les zones urbaines délimitées par une carte communale, un plan local d'urbanisme ou un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé conformément au code de l'urbanisme est majorée, pour le calcul de la part revenant aux communes et aux établissements publics de coopération intercommunale sans fiscalité propre, d'une valeur forfaitaire fixée à 5 € par mètre carré. Sur délibération du conseil municipal prise dans les conditions prévues au premier alinéa du I de l'article 1639 A *bis*, cette valeur peut être augmentée dans la limite de 10 € par mètre carré. Cette disposition n'est pas applicable aux terrains pour lesquels un permis de construire a été obtenu depuis moins de deux ans, ce délai étant interrompu en cas de recours contre ledit permis.

« Les dispositions du deuxième alinéa du présent article ne s'appliquent pas aux terrains appartenant aux établissements publics visés aux articles L. 321-1 et L. 324-1 du code de l'urbanisme. »

II. – Le I est applicable à compter du 1^{er} janvier 2009.

Article 31

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

« *Art. L. 123-1-4.* – Dans les communes visées à l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, 30 % de la surface hors œuvre de tout programme de construction de logements d'une surface supérieure ou égale à 1 000 mètres carrés sont affectés à la construction de logements locatifs sociaux. Lorsque ces mêmes communes créent une zone d'aménagement concertée, cette proportion est portée à 50 % de la surface hors œuvre de la totalité des constructions prévues dans le cadre de ladite zone.

« Le plan local d'urbanisme peut délimiter des zones où ce pourcentage est supérieur.

« Dans les communes concernées par l'engagement de la procédure du constat de carence prévue à l'article L. 309-9-1 du code de la construction et de l'habitation, cette proportion est portée à 50 % de la surface hors œuvre de tout programme de construction de logements. »

Article 32

L'article 2 de la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Le logement attribué au demandeur ne peut se situer sur le territoire d'une commune dans laquelle le nombre de logements sociaux, au sens de l'article L. 302-5, représente plus de 50 % du nombre de résidences principales. »

Article 33

I. – Le titre III du livre III du code de l'urbanisme est complété par un chapitre III ainsi rédigé :

« Chapitre III

« Participation des propriétaires de terrains

« *Art. L. 333.* – Dans les communes dotées d'un plan local d'urbanisme, il est institué une participation des propriétaires de terrains aux charges publiques engendrées par l'urbanisation. Le conseil municipal fixe le niveau de la participation à laquelle sont soumis ces derniers lorsque leurs terrains sont rendus constructibles. Ce niveau ne peut être supérieur à un tiers de la différence existant entre la valeur vénale des terrains lors de leur aliénation et la valeur vénale établie dans l'année précédant la décision de leur classement en zone constructible. La délibération fait l'objet d'un affichage en mairie.

« La participation prévue à l'alinéa précédent est exigée à l'occasion de l'aliénation, à titre gratuit ou onéreux, d'un terrain constructible, sous forme de contribution financière ou, en accord avec le propriétaire, sous forme d'apports de terrains.

« Les valeurs vénales mentionnées au premier alinéa sont évaluées par le directeur des services fiscaux ; l'évaluation est transmise à la commune et au propriétaire du terrain. »

II. – Le I s'applique aux terrains rendus constructibles à compter de la date de publication de la présente loi.

Article 34

Après la première phrase du troisième alinéa de l'article L. 121-2 du code de l'urbanisme, il est inséré une phrase ainsi rédigée :

« Il transmet également la liste des terrains compris dans le périmètre de la commune ou du groupement dont l'État, des établissements publics ou des entreprises publiques sont propriétaires. »

Article 35

I. – Après le 3° de l'article L. 2334-7 du code général des collectivités territoriales, il est inséré un 4° ainsi rédigé :

« 4° Pour les communes compétentes en matière de politique du logement, une dotation de logement social destinée à tenir compte de l'effort des communes en matière de construction de logements locatifs sociaux visés à l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation. Sont exclues du bénéfice de cette dotation les communes ne rentrant pas dans le champ du premier alinéa de cet article. »

II. – Les conditions de répartition de la dotation prévue au I sont définies dans la prochaine loi de finances.

Article 36

I. – Le *a* du I de l'article L. 5211-30 du code général des collectivités territoriales est complété par deux phrases ainsi rédigées :

« Un coefficient de pondération est affecté à cette dotation afin de tenir compte de l'effort réalisé par l'établissement en matière de construction de logements locatifs sociaux tels que définis à l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation. Cette disposition s'applique aux seuls établissements compétents en matière de politique du logement. »

II. – Les modalités d'application du présent article sont définies dans la prochaine loi de finances.

Article 37

Le VI de l'article 1609 *nonies* C du code général des impôts est ainsi modifié :

1° La troisième phrase du premier alinéa est ainsi rédigée :

« Elle est répartie en tenant compte prioritairement de l'importance de la population, du potentiel fiscal par habitant et du nombre de logements locatifs sociaux. » ;

2° Après le *b* du cinquième alinéa, il est inséré un *c* ainsi rédigé :

« *c*) Du nombre de logements locatifs sociaux comptabilisés sur la commune. »

Article 38

L'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Le cinquième alinéa est ainsi rédigé :

« Le représentant de l'État dans le département peut, par convention, déléguer au président d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, disposant d'un programme local de l'habitat, tout ou partie des réservations de logements dont il bénéficie, au titre du précédent alinéa, sur le territoire de l'établissement. » ;

2° Le septième alinéa est ainsi rédigé :

« S'il constate, au terme de l'année écoulée, que les objectifs quantitatifs fixés par le plan départemental pour le logement des personnes défavorisées ne sont pas respectés, le représentant de l'État, après mise en demeure restée sans suite pendant deux mois, retire la délégation. »

Article 39

I. – L'État procède à l'aliénation d'immeubles de son domaine privé à un prix inférieur à la valeur vénale lorsqu'ils sont destinés à la réalisation de programmes de logements dont au moins une partie est réalisée en logement social. Dans les communes visées à l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, 50 % au moins de la surface hors œuvre totale des immeubles réalisés doivent être consacrés à la réalisation de logements locatifs sociaux et 20 % dans les autres communes.

« La charge foncière correspondant aux logements locatifs sociaux est cédée à la valeur foncière de référence pour le financement du logement locatif social. »

II. – Le I s'applique aux cessions d'immeubles appartenant aux entreprises publiques et aux établissements publics définis par décret.

Article 40

I. – Les pertes de recettes pour l'État résultant de la présente loi sont compensées à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

II. – Les charges résultant de l'application de la présente loi sont compensées, à due concurrence, par la création d'une taxe additionnelle aux droits visés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

¹⁰ *Logement et cohésion sociale, le mal-logement au cœur des inégalités*, Didier Vanoni et Christophe Robert, éditions la Découverte, novembre 2007.