

N° 669

SÉNAT

SESSION ORDINAIRE DE 2010-2011

Enregistré à la Présidence du Sénat le 23 juin 2011

PROPOSITION DE LOI

visant à faire du logement une priorité nationale,

PRÉSENTÉE

Par MM. Jean-Pierre BEL, Thierry REPENTIN, Daniel RAOUL, Mmes Odette HERVIAUX, Jacqueline ALQUIER, Michèle ANDRÉ, MM. Alain ANZIANI, Bertrand AUBAN, Jacques BERTHOU, Mme Marie-Christine BLANDIN, M. Yannick BODIN, Mmes Alima BOUMEDIENE-THIERY, Nicole BONNEFOY, Bernadette BOURZAI, M. Michel BOUTANT, Mme Nicole BRICQ, MM. Jean-Pierre CAFFET, Jean-Louis CARRÈRE, Mme Françoise CARTRON, MM. Roland COURTEAU, Yves DAUDIGNY, Marc DAUNIS, Jean-Pierre DEMERLIAT, Mme Christiane DEMONTÈS, M. Jean DESESSARD, Mme Josette DURRIEU, M. Bernard FRIMAT, Mme Samia GHALI, MM. Didier GUILLAUME, Claude HAUT, Mme Annie JARRAUD-VERGNOLLE, M. Claude JEANNEROT, Mme Bariza KHIARI, MM. Serge LAGAUCHE, Serge LARCHER, Mme Claudine LEPAGE, MM. Claude LISE, Jean-Jacques LOZACH, Roger MADEC, François MARC, Marc MASSION, Louis MERMAZ, Robert NAVARRO, Mme Renée NICOUX, MM. Jean-Marc PASTOR, François PATRIAT, Bernard PIRAS, Mme Gisèle PRINTZ, MM. Marcel RAINAUD, Paul RAOULT, François REBSAMEN, Roland RIES, Jean-Pierre SUEUR, Simon SUTOUR, Mme Catherine TASCA, M. Jean-Marc TODESCHINI, Mmes Dominique VOYNET, Maryvonne BLONDIN et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés,

Sénateurs

(Envoyée à la commission de l'économie, du développement durable et de l'aménagement du territoire, sous réserve de la constitution éventuelle d'une commission spéciale dans les conditions prévues par le Règlement.)

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

L'enlisement de la crise du logement et son aggravation imposent la prise de mesures urgentes pour l'endiguer. En effet, la crise du logement pèse aujourd'hui très lourdement sur la vie quotidienne de nos concitoyens au point de constituer, avec la perte de leur emploi, l'une de leurs plus fortes craintes. Le choix délibéré d'une politique de désengagement de l'État, tant au niveau budgétaire qu'institutionnel est un échec patent. Le nombre des demandeurs de logements sociaux n'a cessé de croître pour atteindre aujourd'hui plus de 1,4 million de personnes avec un déficit, à ce jour, de plus de 900 000 logements.

La preuve est désormais apportée, incontestable, que le marché non seulement ne se régule pas de lui-même mais accentue lourdement les inégalités. C'est vrai dans de nombreux domaines qui appellent à un réinvestissement de l'action publique. S'agissant du droit fondamental à un logement, cette situation n'est plus admissible.

Les politiques menées par les gouvernements successifs de cette dernière décennie ont provoqué un déficit record de l'offre et son inadaptation à la demande générant ainsi une explosion sans précédent du montant des loyers.

Face à ce tarissement de l'offre socialement accessible, il n'existe plus de parcours résidentiel pour les plus modestes. Cela se traduit par la quasi-impossibilité de sortir de l'hébergement pour aller vers le logement et de sortir du parc social pour aller vers le parc privé. Ces difficultés d'accès au logement sont encore accrues dans les territoires denses et les coeurs de ville.

La crise du logement est une vraie question de société affectant une grande partie de la population dont la préoccupation première est d'accéder à un logement ou/et de le garder. Le dernier rapport de la Fondation Abbé Pierre, remis en février 2011, relève qu'au moins 10 millions de personnes sont concernées par cette crise. Les plus modestes de nos concitoyens sont directement touchés : 3,6 millions sont très mal logés (habitats en hôtels, abris précaires, camping, hébergement), 5 millions vivent dans des

situations de réelles fragilités à court ou moyen terme (copropriétés dégradées, impayés de loyers de plus de deux mois, surpeuplement). Les difficultés pour se loger, circonscrites hier aux plus pauvres, se propagent aujourd'hui également dans les classes moyennes qui redoutent le déclassement. En effet, devant l'envolée des loyers et des charges, de très nombreux ménages éprouvent de réelles difficultés à faire face à leurs dépenses de logement.

Depuis 2006, la part des ressources des ménages consacrées au logement a atteint un niveau historique, avec une moyenne de 25 %. Ce niveau est d'ailleurs très souvent supérieur et peut atteindre 30 % voire 50 % des revenus les plus modestes.

La crise économique qui perdure joue à l'évidence un rôle d'accélérateur des exclusions et contribue chaque jour davantage à aggraver la situation.

Dans ce contexte de crise aiguë et contre toute attente, l'État a failli à son rôle d'amortisseur et de régulateur en considérant le logement comme un bien ordinaire au nom de l'idéologie du « laisser-faire libéral ». Au lieu d'assumer son rôle de garant du droit au logement, il s'est fourvoyé dans la voie du désengagement abandonnant au secteur privé la réorganisation des instruments, des procédures et des financements du logement. L'effort de l'État en faveur du logement est ainsi à son niveau le plus bas depuis plus de 30 ans alors que celui des collectivités territoriales en ce domaine a plus que doublé.

Cette carence de l'État a aussi fortement compromis l'existence et la pérennité des leviers d'action de toute politique publique : retrait du financement du logement social et stigmatisation de celui-ci, libéralisation du livret A, production de logements en inadéquation avec la demande sociale (l'augmentation du nombre de logements sociaux entre 2000 et 2010 est due à 46 % aux prêts locatifs sociaux lesquels n'engagent aucune subvention de l'État et dont les loyers sont souvent trop élevés pour être adaptés aux ménages demandeurs), aides publiques soutenant la constitution de patrimoines immobiliers inadaptés à la demande au lieu d'aider à la solvabilisation des ménages modestes, ségrégation sociale...

Avec la casse des outils de régulation du marché du logement, la réponse purement idéologique du Gouvernement entraîne des conséquences dramatiques et inacceptables pour nos concitoyens.

En continuant sur la voie du laisser-faire, le gouvernement précipite l'explosion de la bulle immobilière, qui aura des conséquences sociales et économiques désastreuses. C'est pourquoi il faut que l'État retrouve sa fonction de régulateur sur les marchés immobiliers. Le logement n'est pas un bien comme les autres. Au même titre que l'énergie ou l'eau, il suppose une intervention audacieuse de la collectivité publique.

Aussi est-il nécessaire et urgent, aujourd'hui, de poser des principes sur lesquels peut être refondée une politique publique du logement s'appuyant sur la solidarité et sur la responsabilité de l'État, pour garantir à tous nos concitoyens un habitat digne. C'est une exigence minimale pour la France du XXI^e siècle.

L'urgence de la situation impose d'agir de façon pragmatique et prioritairement sur :

- Le pouvoir d'achat des ménages en stoppant la hausse des loyers.

Pour mémoire, entre 1998 et 2010, en France les loyers ont augmenté en moyenne de 27 %, dans le même temps, les loyers à la relocation ont, eux, enregistré une hausse de 102 % !

Nous proposons donc d'abord la production massive de logements socialement accessibles et adaptés aux besoins de la population sur l'ensemble du territoire dans le respect de la mixité sociale.

Il s'agit d'un aspect essentiel dans la résolution de la crise du logement. La construction d'un minimum de 150 000 logements sociaux par an est considérée comme un objectif impérieux et incontournable, seul à même d'enrayer l'engrenage d'une offre insuffisante qui accentue la tension du marché et favorise ce qu'il ne faut pas hésiter à appeler la spéculation locative. Les acteurs de la société civile impliqués dans la chaîne du logement auront un rôle clé à jouer dans la définition des modalités précises de réalisation du programme, de sorte qu'ils s'investissent au même titre que les pouvoirs publics, sur l'objectif de résorption de la crise.

- L'encadrement des loyers, vrai levier d'action. Par ailleurs, pour bloquer les dérives inflationnistes des dispositifs d'investissement locatif, nous posons le principe de lier tout avantage fiscal à des contreparties sociales.

- La mobilisation du parc privé en apaisant les rapports entre les locataires et les bailleurs.

Pour ce faire, il convient de sécuriser les bailleurs par la mise en place d'une réelle garantie universelle des risques locatifs afin de les inciter à la location. Cela permettra la remise sur le marché des logements supplémentaires en accompagnant les propriétaires dans le processus de mise en location de leurs biens. Pour favoriser plus encore cette mobilisation du parc privé, dans un cadre de rapports locatifs apaisés, il convient d'élargir la pratique pour louer solidaire et garantir aux locataires l'accès à un logement digne et décent grâce à l'instauration d'un permis de louer.

- L'accession sociale à la propriété en recentrant le prêt à taux zéro pour qu'il profite réellement aux ménages modestes et moyens.

Le préalable à ce dispositif est la mise en place d'outils statistiques fiables à même de mesurer l'impact des dispositifs mis en œuvre pour résoudre la crise du logement, sans lesquels aucune politique publique ne peut être menée efficacement.

Tels sont les objectifs de cette proposition de loi.

Le titre 1^{er} de la présente proposition de loi vise à faire du logement une priorité nationale et à redonner du pouvoir d'achat aux ménages. L'article 1^{er} propose que soit convoquée une conférence nationale pour le logement, chargée de proposer les modalités de réalisation d'un programme pluriannuel de construction qui ne peut être inférieur à 150 000 logements par an pendant 5 ans. À l'issue de ses travaux, un projet de loi de programmation tenant compte de ses conclusions devra être présenté par le Gouvernement. Encadrer les loyers à la relocation afin que ceux-ci ne connaissent pas d'augmentations hors de proportion par rapport à l'évolution des revenus des ménages : il s'agit d'un vrai levier d'action pour mettre un terme à la hausse des loyers du secteur privé qui ont explosé ces dernières années. Cette mesure permettrait de limiter cette dérive des prix. C'est l'objet de l'article 2.

En accordant des avantages fiscaux sans contrepartie sociale, la politique fiscale des gouvernements successifs a encouragé la production de logement à des fins spéculatives et non pas sociales. Pour éviter ces effets inflationnistes et tout déséquilibre du secteur locatif, il faut poser comme principe intangible qu'aucun avantage fiscal ne peut être accordé sans contrepartie sociale. L'article 3 affecte donc les aides à l'investissement locatif privé uniquement à des produits dont les loyers seront inférieurs à ceux du logement social intermédiaire.

Le titre 2 rassemble des dispositions visant à faciliter la production massive de logements adaptés sur l'ensemble du territoire dans le respect de la mixité sociale.

Les enquêtes réalisées à l'occasion des 10 ans de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain ont été l'occasion de montrer que l'article 55 de la loi bénéficiait d'une bonne acceptation sociale. Il faut aller plus loin parce que la résolution de la crise du logement passe par la mobilisation de tous les acteurs sur tous les territoires.

Face à l'ampleur de la crise et au nom du nécessaire équilibre entre les territoires, ségrégation sociale et égoïsmes locaux ne peuvent plus durer. Le **chapitre 1^{er}** vise à renforcer la contrainte pesant sur les communes déficitaires en logements sociaux dans un impératif de solidarité.

L'**article 4** impose la réalisation d'un tiers de logements sociaux dans toutes les opérations de plus de 12 logements. L'**article 5** porte le taux de logements locatifs sociaux de 20 à 25 % et étend le champ des communes soumises à l'obligation de disposer de logements locatifs sociaux. Il prévoit ainsi de soumettre à l'obligation de disposer de 10 % de logements locatifs sociaux les communes d'au moins 1 500 habitants.

En outre, l'**article 6** multiplie par cinq le prélèvement effectué par logement social manquant afin d'inciter davantage 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 ramène la date d'exigibilité du prélèvement au 1^{er} janvier 2012 pour accélérer le rythme des mises en chantiers. Pour renforcer le dispositif, l'**article 7** rend automatique la substitution du préfet aux maires défaillants en cas de constat de carence.

Enfin, l'**article 8** propose de retenir dans le comptage des logements sociaux un coefficient différent selon le type de logements. Pour répondre au plus près aux besoins de la population, il est nécessaire de tenir compte des réalités que recouvrent les différents types de logements sociaux. Aujourd'hui, bon nombre de communes contournent la loi et s'acquittent de leurs obligations en construisant essentiellement des prêts locatifs sociaux ou des foyers-logements pour étudiants et personnes âgées, aggravant ainsi la pénurie de logements très sociaux. En effet, ce type de logement ne s'adresse pas aux ménages en difficulté.

Par ailleurs, les **articles 9 et 10** visent à faire vivre une réelle mixité en imposant d'une part aux communes faisant l'objet d'un constat de

carence de loger les demandeurs DALO vivant ou travaillant sur la commune depuis plus d'un an et, d'autre part, à interdire, sauf accord du maire de la commune concernée, le relogement des demandeurs DALO dans des communes comptant plus de 50 % de logements sociaux ou dans les périmètres des conventions ANRU. Rappelons en effet que 90 % du parc social est déjà concentré sur moins de 2 000 communes.

Le **chapitre 2** porte des dispositions visant à faciliter la libération de terrains pour créer des logements.

Afin d'accroître les moyens consacrés à des réserves foncières disponibles, l'**article 11** prévoit que l'État, les sociétés dont il détient la majorité du capital et ses établissements publics vendent leurs terrains, à un prix inférieur à leur valeur vénale, et qu'un montant équivalent à celui de la décote opérée soit déductible de l'assiette de l'impôt sur les sociétés pour les cessions intervenues avant le 31 décembre 2012. L'**article 12** prévoit la remise d'un rapport sur les dispositifs susceptibles de libérer du foncier pour réaliser rapidement du logement. Des mesures permettant le surhaussement des immeubles bas pour coordonner l'alignement du faitage afin de combler les « dents creuses » sont aussi prévues par l'**article 13**. La stratégie foncière n'ayant de sens qu'à l'échelle du bassin de vie, l'objet de l'**article 14** est de développer les actions de maîtrise foncière via la constitution d'un établissement public foncier régional (EPFR) dans chaque région avant le 1^{er} janvier 2012, tout en précisant qu'il ne peut exister qu'un seul EPFR par région.

Des mesures devront également être prises pour diminuer la tension locative sur le parc privé en y mobilisant davantage les logements vacants. C'est l'objectif du **chapitre 3**. L'**article 15** renforce le dispositif de majoration de la taxe d'habitation applicable aux logements vacants et l'**article 16** propose de mettre fin à un phénomène problématique dans les grandes villes : la vacance anormalement longue à des fins spéculatives. Au bout de cinq ans de vacance, les logements pourraient être expropriés en vue de la réalisation de logements sociaux.

L'**article 17** étend les dispositions relatives à l'occupation temporaire des logements vacants accordées en 2009 aux seuls organismes HLM et aux associations reconnues par les pouvoirs publics.

L'**article 18** rend obligatoire la transmission chaque année par l'administration fiscale aux collectivités de la liste des logements vacants.

En outre, et parce que, sur les territoires où le foncier est rare et cher, la construction excessive de bureaux et d'entrepôts se fait au détriment du

logement, les **articles 19 et 20** visent à réguler davantage la production de bureaux et de locaux d'activité et à favoriser la reconversion de bureaux en logements.

L'**article 21** fixe un taux de centralisation des dépôts collectés au titre du livret A et du livret de développement durable à plus de 70 % pour assurer une ressource suffisante pour financer le logement social.

Le titre 3 vise à sécuriser davantage les relations entre bailleurs et locataires.

Ainsi, l'**article 22** vise à généraliser les solutions destinées à *louer solidaire*, l'**article 23** met en place une réelle garantie universelle des risques locatifs qui se substituerait à la garantie assurantielle actuelle et l'**article 24** un permis de louer qui permettra la mise en place d'une politique volontariste de lutte contre l'habitat indécent.

Le titre 4 recentre le prêt à taux zéro sur les foyers modestes et moyens afin de les solvabiliser davantage. En effet, pour répondre à la crise du logement, l'accession sociale à la propriété peut être une démarche légitime mais doit être socialement juste pour profiter aux ménages modestes et être encadrée pour éviter les dérives observées dans d'autres pays. C'est l'objet de l'**article 25**.

Par ailleurs, cette proposition de loi modifie des dispositions législatives incohérentes au regard de la mixité sociale comme la suppression du plafonnement au mètre carré du surloyer de solidarité, qui permet à des locataires aisés, entrés dans des logements avant leur conventionnement, d'y rester quel que soit leur niveau de ressources actuelles. C'est l'objet de l'**article 26** du **titre 5**.

Enfin, la connaissance exacte de la situation du logement dans une approche globale est complexe. En effet, le secteur du logement manque d'instruments permettant d'en analyser la réalité et les évolutions.

Or pour appréhender exactement la crise du logement, il faut compiler des éléments provenant de l'État, des bailleurs sociaux, des associations et des intervenants sociaux. Et les constructeurs, les promoteurs, les financeurs et les investisseurs ont également leurs propres regroupements de données. Face à cette profusion de sources, il est difficile de construire une connaissance fine de la situation et de ses évolutions. La conduite de l'action publique, le travail législatif ou réglementaire ne peuvent donc s'appuyer sur une source unique, indépendante, actualisée.

L'**article 27** du présent texte met un terme à cette absence de données objectives en créant un outil statistique fiable.

Le titre 5 vise à doter les initiatives solidaires et coopératives spécifiquement orientées sur le logement d'un cadre légal. L'**article 28** propose de doter les sociétés coopératives de logement d'un véritable statut, inspiré de celui des sociétés coopératives d'intérêt collectif créées en 2001, afin de permettre leur développement en modifiant la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération. Il existe plusieurs initiatives de ce type réparties sur l'ensemble du territoire national. Elles proposent une vision rénovée de la propriété des biens collectifs et premiers que sont le sol et l'habitat. Les sociétaires détiennent ensemble la propriété des sols et des murs, et ils se répartissent les droits d'usage des logements à part égales. La spéculation n'a pas sa place dans ces ensembles dans lesquels la valeur collective du bien est la seule qui existe, aucun sociétaire ne pouvant tirer de bénéfice individuel de l'usage ou de la vente de son logement. Ces initiatives proposent une alternative à la copropriété et elles peuvent être une nouvelle voie pour favoriser la mixité sociale dès lors qu'elles permettent à des organismes de logement social de participer à leur création et leur fonctionnement. L'**article 29** intègre les sociétés coopératives de logement dans le code de la construction et de l'habitation. L'**article 30** complète le statut légal de la société coopérative de logement par un cadre fiscal excluant les sociétés coopératives de logement de l'impôt sur les sociétés, et soumettant les plus-values éventuelles de la cession des parts sociales à l'imposition sur les revenus. L'**article 31** propose la création d'un label « logements coopératifs et solidaires » qui permettrait de valoriser les initiatives collectives qui répondent à des normes de qualité environnementales et des exigences sociales élevées, quelle que soit la forme juridique choisie.

Résoudre la crise du logement imposera nécessairement la remise en cause des choix budgétaires de l'État, la réhabilitation des instruments de l'action publique, la mise en œuvre de politiques extrêmement fortes dans lesquelles l'État, se prévalant de sa responsabilité, devra accompagner les territoires dans leurs politiques et encadrer ceux qui se refusent à partager l'exigence de solidarité que la crise du logement révèle.

Les solutions pour résoudre la crise du logement dans notre pays sont connues. Elles ont été exposées dans plusieurs travaux et propositions de socialistes, au Parlement comme dans les collectivités aux majorités progressistes.

La proposition de loi socialiste (n° 247, 2007-2008) pour un logement adapté à chacun, abordable pour tous contenait déjà l'essentiel des propositions et elle reste d'actualité trois ans plus tard.

La proposition de loi socialiste relative à la lutte contre le logement vacant et à la solidarité nationale pour le logement (n° 631, 2008-2009) apportait des compléments reposant sur l'idée que, pour donner corps à la solidarité nationale pour le logement de tous, il fallait consentir à imposer des mécanismes de régulation innovants et audacieux responsabilisant tous les acteurs de la chaîne du logement. Examinée en séance publique le 17 novembre 2009 au Sénat, elle a été rejetée par la majorité et le Gouvernement.

La présente proposition de loi propose de nouvelles améliorations au cadre légal actuel, visant principalement à diversifier les modes de production et d'occupation du logement et à sécuriser l'action en faveur du logement pour tous pour que le logement soit enfin une priorité nationale.

D'application immédiate, ces mesures posent les jalons d'une autre politique en faveur du logement qui privilégie l'efficacité et la justice sociale à tout dogmatisme libéral.

PROPOSITION DE LOI

TITRE I^{ER}

FREINER L'ENVOLÉE DES LOYERS

Article 1^{er}

Dans les six mois suivants l'adoption de la présente loi, les organismes de professionnels, d'usagers et d'élus acteurs de l'habitat sont réunis en conférence nationale pour le logement, pour proposer les modalités de réalisation d'un programme pluriannuel de construction qui ne peut être inférieur à 150 000 logements par an pendant cinq ans. Un projet de loi de programmation tenant compte des conclusions du rapport issu de ces travaux est présenté par le gouvernement dans un délai de six mois suivant sa publication.

Article 2

- ① La loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 est ainsi modifiée :
- ② 1° Le deuxième alinéa du b) de l'article 17 est supprimé ;
- ③ 2° Le premier alinéa de l'article 18 est ainsi rédigé :
- ④ « Un décret en Conseil d'État, pris après avis de la Commission nationale de concertation, peut, dans les zones géographiques où le niveau et l'évolution des loyers comparés à ceux constatés sur l'ensemble du territoire révèlent une situation anormale du marché locatif, fixer le montant maximum d'évolution des loyers des contrats renouvelés définis au c) de l'article 17 ainsi que le niveau des loyers des logements neufs, vacants ou faisant l'objet d'une première location définis aux a) et b) du même article. »

Article 3

- ① La dernière phrase du III de l'article 199 *septvicies* du code général des impôts est remplacée par trois phrases ainsi rédigées :
- ② « Cet engagement prévoit que le loyer ne doit pas excéder un plafond mensuel, charges non comprises, fixé à 9,52 euros par mètre carré en zone A, 8,20 euros en zone B1 et 7,86 euros en zone B2. Ces plafonds sont révisés au 1^{er} janvier de chaque année selon les modalités prévues au premier alinéa de l'article L. 353-9-2 du code de la construction et de l'habitation, et arrondis au centime d'euro le plus proche. Les zones A, B1 et B2 sont définies par arrêté des ministres chargés du budget et du logement. »

TITRE II
PRODUIRE MASSIVEMENT DES LOGEMENTS ADAPTÉS
SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE
DANS LE RESPECT DE LA MIXITÉ

CHAPITRE I^{ER}
Renforcer la mixité sociale

Article 4

- ① I. – L'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ② « Lorsqu'une commune fait l'objet d'un constat de carence, les opérations de construction de plus de douze logements sur son territoire doivent comprendre au moins un tiers de logements sociaux. »
- ③ II. – Après le e) de l'article L. 422-2 du code de l'urbanisme, il est inséré un f) ainsi rédigé :
- ④ « *f*) Les opérations de plus de douze logements qui comportent moins d'un tiers de logements locatifs sociaux, pendant la durée d'application de l'arrêté préfectoral prévu à l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation. »

Article 5

- ① I. – 1° À la première phrase du premier alinéa de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, le taux : « 20 % » est remplacé par le taux : « 25 % ».
- ② 2° Après la première phrase du premier alinéa du même article, il est inséré une phrase ainsi rédigée :
- ③ « Elles s'appliquent également dans les communes hors Île-de-France dont la population est au moins égale à 1 500 habitants dans lesquelles le nombre total de logements locatifs sociaux représente, au 1^{er} janvier de l'année précédente, moins de 10 % des résidences principales. »
- ④ II. – 1° À la première phrase du deuxième alinéa du même article, le taux : « 20 % » est remplacé par le taux : « 25 % ».
- ⑤ 2° Après la première phrase du deuxième alinéa du même article, il est inséré une phrase ainsi rédigée :
- ⑥ « Elles s'appliquent également dans les communes hors Île-de-France dont la population est au moins égale à 1 500 habitants dans lesquelles le nombre total de logements locatifs sociaux représente, au 1^{er} janvier de l'année précédente, moins de 10 % des résidences principales. »

- ⑦ III. – L'article L. 302-6 du même code est ainsi modifié :
- ⑧ 1° À la première phrase du troisième alinéa, le taux : « 20 % » est remplacé par le taux : « 25 % ».
- ⑨ 2° La première phrase du troisième alinéa est complétée par les mots : « ou de 10 % selon le cas ».
- ⑩ IV. – Le deuxième alinéa de l'article L. 302-7 du même code est ainsi modifié :
- ⑪ 1° Le taux : « 20 % » est remplacé par le taux : « 25 % ».
- ⑫ 2° Après les mots : « résidences principales », sont insérés les mots : « ou de 10 % selon le cas ».
- ⑬ V. – L'article L. 302-8 du même code est ainsi modifié :
- ⑭ 1° Dans la deuxième phrase du deuxième alinéa de cet article, le taux : « 20 % » est remplacé par le taux : « 25 % ».
- ⑮ 2° Dans la deuxième phrase du deuxième alinéa de cet article, après les mots : « résidences principales de ces communes », sont insérés les mots : « ou de 10 % selon le cas », et après les mots : « de l'objectif de 20 % », sont insérés les mots : « ou de 10 % selon le cas ».

Article 6

- ① I. – Au deuxième alinéa de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, le nombre : « 2014 » est remplacé par le nombre : « 2012 ».
- ② II. – Au deuxième alinéa de l'article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « fixés à 20 % du » sont remplacés par les mots : « égal au ».

Article 7

Au quatrième alinéa de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « peut conclure » sont remplacés par le mot : « conclut ».

Article 8

- ① Après l'article L. 302-6 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 302-6-1 ainsi rédigé :
- ② « *Art. L. 302-6-1.* – Pour l'inventaire mentionné à l'article L. 302-6, chaque logement locatif social au sens de l'article L. 302-5 est affecté :
- ③ « - d'un coefficient égal à 2 pour les logements dont la construction a été financée au moyen d'un prêt locatif aidé intégration,

- ④ « - d'un coefficient égal à 1 pour ceux dont la construction a été financée au moyen d'un prêt locatif à usage social,
- ⑤ « - d'un coefficient égal à 0,5 pour les prêts locatifs sociaux, et les logements visés à l'article L. 633-1, quel que soit leur financement. »

Article 9

- ① Après l'article L. 441-2-3-1 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 441-2-3-2 A ainsi rédigé :
- ② « *Art. L. 441-2-3-2 A.* – Les communes faisant l'objet d'un constat de carence en application de l'article L. 302-9-1, assument pour le compte de l'État les obligations de logement ou de relogement résultant de l'article L. 441-2-3-1 à l'égard des personnes résidant depuis plus d'un an sur leur territoire ou y travaillant et qui y ont formé leur demande. »

Article 10

- ① Le septième alinéa du II de l'article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation est complété par une phrase ainsi rédigée :
- ② « Sauf accord du maire, le logement attribué au demandeur ne peut se situer ni 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, ni sur le territoire des quartiers concernés par une convention pluriannuelle de rénovation urbaine. »

CHAPITRE II

Agir pour libérer du foncier

Article 11

- ① L'article L. 3211-7 du code général de la propriété des personnes publiques est ainsi modifié :
- ② I. – Les deux premiers alinéas sont remplacés par deux alinéas ainsi rédigés :
- ③ « 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.
- ④ « La charge foncière correspondant aux logements locatifs sociaux est cédée à la valeur foncière de référence pour le financement du logement locatif social. »

- ⑤ II. – Cet article est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ⑥ « Ces dispositions s’appliquent dans les mêmes conditions à l’aliénation des terrains et des immeubles appartenant à des sociétés dont il détient la majorité du capital, aux établissements publics visés à l’article 1^{er} de la loi n° 97-135 du 13 février 1997 portant création de l’établissement public « Réseau ferré de France » en vue du renouveau du transport ferroviaire, à l’article 18 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d’orientation des transports intérieurs et à l’article 176 du code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure ou à des établissements publics dont la liste est fixée par décret. »
- ⑦ III. – À l’article 214 du code général des impôts, il est inséré un 9° ainsi rédigé :
- ⑧ « 9° En ce qui concerne les sociétés dont l’État détient la majorité du capital, les établissements publics visés à l’article 1^{er} de la loi n° 97-135 du 13 février 1997 portant création de l’établissement public « Réseau ferré de France » en vue du renouveau du transport ferroviaire, à l’article 18 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d’orientation des transports intérieurs et à l’article 176 du code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure ou à des établissements publics dont la liste est fixée par décret, le montant de la décote appliquée lors de la cession de biens dans les conditions prévues à l’article L. 3211-7 du code général de la propriété des personnes publiques pour les cessions intervenues avant le 31 décembre 2012. »

Article 12

- ① Le Gouvernement présente, dans un délai d’un an à compter de la promulgation de la loi n° du visant à prendre des mesures urgentes et d’application immédiate en faveur du logement, un rapport au Parlement sur les dispositifs susceptibles de libérer du foncier en vue de réaliser des logements, en examinant notamment :
- ② – les modalités de limitation de la constructibilité dans le temps afin de lutter contre la rétention foncière et les perspectives d’évolution de la fiscalité foncière afin de la rendre plus incitative ;
- ③ – les moyens pour accélérer la libération du foncier public et de le mettre prioritairement au service des politiques publiques de renouvellement urbain, d’accroissement de l’offre de logements, de mixité sociale et de développement durable. Le départ d’activités ou de services publics doit être l’occasion de penser la reconversion de ce foncier en partenariat avec les collectivités locales qui doivent être associées sur leurs intentions quant au devenir de ces biens. Ces biens ne devraient être cédés qu’une fois un programme arrêté conjointement avec les collectivités

locales. Pour les parcelles destinées au logement social, le prix devrait être fixé à un niveau compatible avec la réalisation de logements sociaux. Quand un établissement public foncier existe le foncier public pourrait lui être cédé ;

- ④ – les mesures permettant de favoriser le retour à l’habitat des logements qui ont été transformés en bureaux.

Article 13

- ① Après l’article L. 127-1 du code de l’urbanisme, il est inséré un article L. 127-2 ainsi rédigé :
- ② « *Art. L. 127-2.* – Dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit et à la densité d’occupation des sols résultant du plan local d’urbanisme ou du document d’urbanisme en tenant lieu peut être autorisé, par décision du conseil municipal ou de l’organe délibérant de l’établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d’urbanisme, dès lors que ce dépassement a pour objet de permettre l’alignement du faitage de l’immeuble sur celui des immeubles mitoyens plus élevés.
- ③ « La surface supplémentaire construite est affectée pour au moins 50 % à la réalisation de logements locatifs sociaux au sens de l’article L. 302-5 du code de la construction et de l’habitation.
- ④ « Le projet de la délibération du conseil municipal ou de l’organe délibérant de l’établissement public de coopération intercommunale prévue à l’article L. 128-1 est mis à disposition du public afin de recueillir ses observations, pendant une durée d’un mois. »

Article 14

Sauf délibération contraire du conseil régional, il est créé dans toutes les régions, avant le 1^{er} janvier 2012, un établissement public foncier régional. Il ne peut exister qu’un seul établissement public foncier d’État par région.

CHAPITRE III

Lutter contre la vacance

Article 15

- ① I. – L’article 1407 *bis* du code général des impôts est ainsi rédigé :
- ② « *Art. 1407 bis.* – Les communes peuvent, par une délibération prise dans les conditions prévues à l’article 1639 A *bis*, instituer, à compter du 1^{er} janvier 2012, une taxe annuelle sur les logements vacants.
- ③ « La taxe est due pour chaque logement recensé vacant pour l’établissement de la taxe d’habitation. Elle est acquittée par le propriétaire,

l'usufruitier, le preneur à bail à construction ou à réhabilitation ou l'emphytéote.

- ④ « L'assiette de la taxe est constituée par la valeur locative du logement mentionnée à l'article 1409. Son taux est fixé à 20 % la première année d'imposition, 25 % la deuxième année et 30 % la troisième année, et 50 % à compter de la quatrième année.
- ⑤ « En cas d'imposition erronée liée à l'appréciation de la vacance, les dégrèvements en résultant sont à la charge de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre. Ils s'imputent sur les attributions mentionnées à l'article L. 2332-2 du code général des collectivités territoriales.
- ⑥ « À défaut de délibération prise avant le 31 décembre 2011 dans les communes visées à l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, la taxe est instaurée de plein droit et son produit net est versé à l'Agence nationale de l'habitat. »
- ⑦ II. – Les dispositions de l'article 232 du même code ne s'appliquent pas aux communes qui ont adopté la délibération prévue au deuxième alinéa.

Article 16

- ① Au titre IV du livre II de la deuxième partie du code général des collectivités territoriales il est inséré un chapitre IV ainsi rédigé :

- ② « *CHAPITRE IV :*
- ③ « **DÉCLARATION DE LOGEMENTS EN ÉTAT DE VACANCE
ANORMALEMENT LONGUE**

- ④ « *Art. L. 2244-1.* – Lorsque dans une commune, un ou plusieurs logements vacants situés dans un même immeuble et appartenant aux mêmes propriétaires ou titulaires de droits réels sont assujettis à l'une ou l'autre des taxes visées aux articles 232 et 1407 *bis* du code général des impôts pendant au moins trois années consécutives, le maire peut engager la procédure de déclaration du ou des logements concernés en état de vacance anormalement longue.
- ⑤ « La procédure de déclaration de logements en état de vacance anormalement longue ne peut être mise en œuvre qu'à l'intérieur des parties actuellement urbanisées de la commune.
- ⑥ « *Art. L. 2244-2.* – Le maire constate, par procès-verbal provisoire, la vacance anormalement longue d'un logement, après qu'il a été procédé à la détermination de celui-ci ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres intéressés.

- ⑦ « Le procès-verbal provisoire de vacance est affiché pendant trois mois à la mairie de la commune, ou à Paris, Marseille et Lyon, de l'arrondissement où est situé l'immeuble ainsi que par affichage sur la façade de l'immeuble. Il fait l'objet d'une insertion dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département. En outre, le procès-verbal provisoire de vacance anormalement longue est notifié aux propriétaires, aux titulaires de droits réels et aux autres intéressés tels qu'ils figurent au fichier immobilier et qui sont invités à présenter leurs observations dans un délai de deux mois. Si l'un des propriétaires, titulaires de droits réels ou autres intéressés, n'a pu être identifié ou si son domicile n'est pas connu, la notification le concernant est valablement effectuée par affichage à la mairie de la commune ou, à Paris, Marseille et Lyon, de l'arrondissement où est situé l'immeuble ainsi que par affichage sur la façade de l'immeuble.
- ⑧ « *Art. L. 2244-3.* – À l'issue d'un délai de trois mois à compter de l'exécution des mesures de publicité et des notifications prévues à l'article L. 2244-2, si les propriétaires ne se sont pas fait connaître, n'ont pas mis fin à l'état de vacance ou n'ont pas manifesté leur intention d'y mettre fin dans un délai fixé en accord avec le maire, celui-ci constate par un procès-verbal définitif l'état de vacance anormalement longue de l'immeuble. Ce procès-verbal est tenu à la disposition du public pendant un délai de trois mois. À l'issue de ce délai, le maire déclare par arrêté l'état de vacance du bien immeuble.
- ⑨ « Lorsque les propriétaires n'ont pas mis fin à l'état de vacance dans le délai convenu conformément au premier alinéa, la procédure peut être reprise. À son terme, le procès-verbal définitif intervient.
- ⑩ « *Art. L. 2244-4.* – Le maire saisit le conseil municipal qui l'autorise à poursuivre l'expropriation des logements ayant fait l'objet de l'arrêté de vacance anormalement longue au profit de la commune, d'un organisme y ayant vocation ou d'un concessionnaire d'une opération d'aménagement visé à l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme, en vue de la construction ou de la transformation en logement social.
- ⑪ « L'expropriation est poursuivie dans les conditions prévues par le présent article.
- ⑫ « Le maire constitue un dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique, qui est mis à la disposition du public appelé à formuler ses observations dans des conditions précisées par la délibération du conseil municipal.
- ⑬ « Par dérogation aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, le représentant de l'État dans le département, dans un délai de trois mois à date de réception du dossier :

- ⑭ « - déclare d'utilité publique le projet visé à l'article L. 2243-3 et détermine la liste des immeubles ou parties d'immeubles, des parcelles ou des droits réels immobiliers à exproprier ;
- ⑮ « - déclare cessibles lesdits immeubles, parties d'immeubles, parcelles ou droits réels immobiliers concernés ;
- ⑯ « - fixe le montant de l'indemnité provisionnelle allouée aux propriétaires ou titulaires de droits réels immobiliers, cette indemnité ne pouvant être inférieure à l'évaluation effectuée par le service chargé des domaines ;
- ⑰ « - fixe la date à laquelle il pourra être pris possession des biens après paiement ou, en cas d'obstacle au paiement, après consignation de l'indemnité provisionnelle. Cette date doit être postérieure d'au moins deux mois à la publication de l'arrêté déclaratif d'utilité publique. Cet arrêté est publié au recueil des actes administratifs du département et affiché à la mairie du lieu de situation des biens. Il est notifié aux propriétaires et aux titulaires de droits réels immobiliers.
- ⑱ « L'ordonnance d'expropriation ou la cession amiable consentie après l'intervention de l'arrêté prévu au présent article produit les effets visés à l'article L. 12-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.
- ⑲ « Les modalités de transfert de propriété des immeubles ou de droits réels immobilier et d'indemnisation des propriétaires sont soumises aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. »

Article 17

- ① L'article 101 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion est ainsi modifié :
- ② 1° Au deuxième alinéa, après les mots « un organisme public ou privé » sont insérés les mots, « ou une association dûment reconnue, ».
- ③ 2° Au troisième alinéa, après les mots « dans les locaux mis à sa disposition, » sont insérés les mots : « dès lors qu'ils satisfont aux normes de logement dignes et décentes. »
- ④ 3° Le troisième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée : « Dans le cas contraire, les locaux ne peuvent être mis à disposition que pour des activités associatives sans autorisation d'y habiter. »

Article 18

Au troisième alinéa du b) de l'article L. 135 B du livre des procédures fiscales, les mots : « , à leur demande, » sont remplacés par les mots : « , chaque année, ».

Article 19

- ① Après l'article 231 *ter* du code général des impôts, il est inséré un article 231 *quater* ainsi rédigé :
- ② « Art. 231 quater. – I. – Une taxe annuelle sur les locaux à usages professionnels vacants depuis plus d'un an est perçue, dans les limites territoriales de la région d'Île-de-France, composée de Paris et des départements de l'Essonne, des Hauts-de-Seine, de la Seine-et-Marne, de la Seine-Saint-Denis, du Val-de-Marne, du Val-d'Oise et des Yvelines. Le produit de la taxe est versé à l'Agence nationale de l'habitat.
- ③ « II. – Sont soumises à la taxe les personnes privées ou publiques qui sont propriétaires de locaux imposables ou titulaires d'un droit réel portant sur de tels locaux.
- ④ « La taxe est acquittée par le propriétaire, l'usufruitier, le preneur à bail à construction, l'emphytéote ou le titulaire d'une autorisation d'occupation temporaire du domaine public constitutive d'un droit réel qui dispose, au 1er janvier de l'année d'imposition, d'un local taxable.
- ⑤ « III. – La taxe est due pour les locaux :
- ⑥ « – à usage de bureaux, qui s'entendent, d'une part, des bureaux proprement dits et de leurs dépendances immédiates et indispensables destinés à l'exercice d'une activité, de quelque nature que ce soit, par des personnes physiques ou morales privées, ou utilisés par l'État, les collectivités territoriales, les établissements ou organismes publics et les organismes professionnels, et, d'autre part, des locaux professionnels destinés à l'exercice d'activités libérales ou utilisés par des associations ou organismes privés poursuivant ou non un but lucratif ;
- ⑦ « – à usage d'activités PME/PMI et de production: locaux ou aires couvertes destinés à abriter un usage mixte activités (dont production)/bureaux ;
- ⑧ « – à usage de stockage/atelier : locaux ou aires couvertes destinés à l'entreposage (permanent ou provisoire) de produits ou de biens, sans être intégrés à un établissement de production ;
- ⑨ « – à usage de parcs d'exposition et congrès.
- ⑩ « Les surfaces de stationnement des véhicules, couvertes ou non, qui sont annexées aux locaux imposables, sont également concernées par la taxe.
- ⑪ « IV. – Pour le calcul des surfaces visées au 3° du V et au VI, il est tenu compte de tous les locaux de même nature, hors parties communes, qu'une personne privée ou publique possède à une même adresse ou, en cas de pluralité d'adresses, dans un même groupement topographique.

- ⑫ « V. – Sont exonérés de la taxe :
- ⑬ « 1° Les locaux à usage de bureaux situés dans une zone de redynamisation urbaine ou dans une zone franche urbaine, telle que définie par les A et B du 3 de l'article 42 modifié de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire ;
- ⑭ « 2° Les locaux appartenant aux fondations et aux associations, reconnues d'utilité publique, dans lesquels elles exercent leur activité, ainsi que les locaux aménagés pour l'archivage administratif et pour l'exercice d'activités de recherche ou à caractère sanitaire, social, éducatif ou culturel ;
- ⑮ « 2° *bis* Les locaux administratifs des établissements publics d'enseignement du premier et du second degré et des établissements privés sous contrat avec l'État au titre des articles L. 442-5 et L. 442-12 du code de l'éducation.
- ⑯ « VI. – Les tarifs sont applicables dans les conditions suivantes :
- ⑰ « Un tarif distinct au mètre carré est appliqué par circonscription, telle que définie ci-après :
- ⑱ « 1° Première circonscription : Paris et le département des Hauts-de-Seine ;
- ⑲ « 2° Deuxième circonscription : les communes de l'unité urbaine de Paris telle que délimitée par arrêté conjoint des ministres chargés de l'économie et du budget autres que Paris et les communes du département des Hauts-de-Seine ;
- ⑳ « 3° Troisième circonscription : les autres communes de la région d'Île-de-France.
- ㉑ « Par dérogation, les communes de la région d'Île-de-France éligibles à la fois, pour l'année en cause, à la dotation de solidarité urbaine et de cohésion sociale et au bénéfice du fonds de solidarité des communes de la région d'Île-de-France, respectivement prévus aux articles L. 2334-15 et L. 2531-12 du code général des collectivités territoriales, sont, quelle que soit leur situation géographique, classées pour le calcul de la taxe dans la troisième circonscription.
- ㉒ « Dans chaque circonscription, pour le calcul de la taxe relative aux locaux vacants à usage de bureaux, un tarif réduit est appliqué pour les locaux possédés par l'État, les collectivités territoriales, les organismes ou les établissements publics sans caractère industriel ou commercial, les organismes professionnels ainsi que les associations ou organismes privés

sans but lucratif à caractère sanitaire, social, éducatif, sportif ou culturel et dans lesquels ils exercent leur activité.

- ⑳ « Les tarifs annuels au mètre carré sont fixés conformément aux dispositions ci-dessous (en euros) :

- ㉑ « Bureaux

	1^{re} circonscription		2^e circonscription		3^e circonscription	
Vacance	Tarif normal	Tarif réduit	Tarif normal	Tarif réduit	Tarif normal	Tarif réduit
2 ^e année	32	15	19	11,5	11	9,5
3 ^e année	64	30	38	23	22	19
4 ^e année	96	45	57	34,5	33	28,5
Plus de 4 ans	192	90	114	69	66	57

- ㉒ « Locaux de stockage/ateliers

Vacance	1^{re} circonscription	2^e circonscription	3^e circonscription
2 ^e année	10	6	4
3 ^e année	20	12	8
4 ^e année	30	18	12
Plus de 4 ans	60	36	24

- ㉓ « Locaux d'activités PME/PMI et de production

Vacance	1^{re} circonscription	2^e circonscription	3^e circonscription
2 ^e année	16	10	5
3 ^e année	32	20	10
4 ^e année	48	30	15
Plus de 4 ans	96	60	30

- ㉔ « Aires de stationnement annexes

vacance	1^{re} circonscription	2^e circonscription	3^e circonscription
2 ^e année	2,1	1,2	0,6
3 ^e année	4,2	2,4	1,2
4 ^e année	6,3	3,6	1,8
Plus de 4 ans	12,6	7,2	3,6

- ㉕ « Une augmentation de 35 % de ces tarifs sera appliquée aux locaux neufs (date de la déclaration d'achèvement des travaux inférieure ou égale à 5 ans au moment de la déclaration fiscale).

- ㉖ « Ces tarifs, fixés au 1^{er} janvier 2012, sont actualisés par arrêté du ministre chargé de l'économie au 1^{er} janvier de chaque année en fonction du dernier indice du coût de la construction publié par l'Institut national de

la statistique et des études économiques. Les valeurs sont arrondies, s'il y a lieu, au centime d'euro supérieur. »

- ③⑩ « VII. – La taxe n'est pas due en cas de vacance indépendante de la volonté du contribuable.
- ③⑪ « VIII. – Le contrôle, le recouvrement, le contentieux, les garanties et les sanctions relatifs à la taxe sont régis par les règles applicables en matière de taxe sur les salaires jusqu'au 31 décembre 2013.
- ③⑫ « Le privilège prévu au 1° du 2 de l'article 1920 peut être exercé pour le recouvrement de la taxe.
- ③⑬ « IX. – Définition de la vacance
- ③⑭ « Il s'agit de locaux ayant une consommation énergétique insuffisante et/ou vides de meubles ou disposant d'un mobilier insuffisant pour en permettre l'usage, au 1er janvier de l'année d'imposition.
- ③⑮ « Obligation est faite au bailleur de mentionner dans la déclaration annuelle relative au paiement de la taxe sur les bureaux si les locaux sont vides ou non et, s'ils sont occupés, d'indiquer le nom du ou des locataires, la date d'effet du ou des baux et les surfaces utiles louables occupées et/ou vides. »

Article 20

- ① L'article 210 E du code général des impôts est complété par un VI ainsi rédigé :
- ② « VI. – Les plus-values nettes dégagées lors de la cession d'immeubles de bureaux situés dans les zones géographiques A et B1 telles qu'elles sont définies pour l'application de l'article 199 *septvicies* du code général des impôts par une personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun sont exonérées d'impôt dès lors que le cessionnaire s'engage à les transformer, dans un délai de trois ans, pour au moins 80 % de leur surface en logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation.
- ③ « Le non-respect de ces conditions par le cessionnaire entraîne l'application de l'amende prévue au I de l'article 1764.
- ④ « Ces dispositions s'appliquent aux cessions réalisées jusqu'au 31 décembre 2013. »

CHAPITRE IV
Produire massivement du logement adapté

Article 21

- ① Le deuxième alinéa de l'article L. 221-5 du code monétaire et financier est ainsi rédigé :
- ② « Le taux de centralisation des dépôts collectés au titre du livret A et du livret de développement durable est fixé à au moins 70 %. »

TITRE III
CONFORTER LA RELATION BAILLEUR/LOCATAIRE

Article 22

- ① Le II. de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ② « Lorsqu'il a constaté la carence d'une commune en application du présent article, le préfet peut conclure une convention avec des organismes agréés en vue de la mise en œuvre d'un dispositif d'intermédiation permettant de mettre à disposition de demandeurs visés à l'article L. 441-2-3-1 de logements appartenant à des propriétaires privés dans les conditions prévues à l'article L. 321-10. La commune contribue au financement de l'opération pour un montant égal au coût du dispositif sans que cette contribution puisse excéder la limite de 13 000 euros par logement en Île-de-France et 5 000 euros par logement sur le reste du territoire. »

Article 23

- ① Tout propriétaire d'un logement du parc privé mettant en location son logement a l'obligation de souscrire un contrat d'assurance « Garantie des Risques Locatifs » tel que prévu par le décret n° 2009-1621 du 23 décembre 2009 fixant le cahier des charges prévu au g de l'article L. 313-3 du code de la construction et de l'habitation au titre de la garantie universelle des risques locatifs.
- ② Le dépôt de garantie prévu à l'article 10 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée par la loi n° 2008-1620 du 23 décembre 2009 est affectée au fonds de garantie universelle des risques locatifs prévu par le décret n° 2009-1620 du 23 décembre 2009 fixant les règles de gestion et de fonctionnement du fonds.

Article 24

- ① L'article 6 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 est complété par un II ainsi rédigé :
- ② « II. – Il est créé un permis de louer.
- ③ « Ce permis est délivré par la commune après déclaration de la part du propriétaire bailleur de la conformité du logement proposé aux normes de décence définies par le décret n° 2002-120 du 31 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris en application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains. Le logement doit en outre assurer l'inviolabilité de la vie privée des occupants.
- ④ « Ce permis est exigé préalablement à toute mise en location par un propriétaire bailleur, personne physique ou morale, du parc privé d'un logement de moins de 28 m², ou situé dans un immeuble de plus de trente ans à la date de publication de la loi n° du visant à prendre des mesures urgentes et d'application immédiate en faveur du logement, ou non initialement prévu pour l'habitation et sera annexé au contrat de bail.
- ⑤ « Un décret détermine les conditions d'application de l'article.
- ⑥ « Le bénéfice du paiement en tiers payant des aides personnelles au logement est subordonné à la présentation du permis.
- ⑦ « Sur décision du maire de la commune, les services communaux d'hygiène et de santé peuvent réaliser des visites pour vérifier la conformité effective du logement aux normes définies pour le permis de louer. Tout propriétaire bailleur se rendant coupable de fausse déclaration dans l'attribution du permis de louer, ou ayant mis en location un logement visé au deuxième alinéa du présent article sans permis de louer est passible d'une amende de 500 à 5 000 € pour une première infraction, et de 5 000 à 50 000 € en cas de récidive dans les cinq années suivant une première condamnation. »

TITRE IV

PERMETTRE UNE ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ

Article 25

- ① L'article L. 31-10-5 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ② « Le montant total des ressources à prendre en compte ne doit pas excéder celui qui est pris en compte pour avoir accès à un logement financé par un prêt locatif à usage social. »

Article 26

Le deuxième alinéa de l'article L. 441-4 du code de la construction et de l'habitation est supprimé.

Article 27

« Six mois après la promulgation la loi n° du visant à prendre des mesures urgentes et d'application immédiate en faveur du logement, il est mis en place un outil statistique national regroupant et croisant les différentes données relative au marché du logement de la direction générale des impôts, des agences départementales d'information sur le logement, des promoteurs et des professionnels de l'immobilier. La compilation de ces données et leur traitement sont confiés à l'Institut national de la statistique et des études économiques. »

TITRE V DES COOPERATIVES DE LOGEMENT

Article 28

Sociétés coopératives de logement

- ① I. La loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération est complétée par un titre IV intitulé « Des sociétés coopératives de logement » comprenant les articles 31 à 41 ainsi rédigés :
- ② « *Art. 31* – Les sociétés coopératives de logement sont des sociétés régies, sous réserve des dispositions de la présente loi, par le code de commerce. Pour leur organisation, elles répondent aux obligations prévues par les articles 6 à 19 de la présente loi.
- ③ « *Art. 32* – Elles ont pour objet de fournir à leurs membres l'usage ou l'usufruit d'un logement à titre de résidence principale et de contribuer au développement de leur vie collective dans les conditions prévues au présent article. Pour cela elles peuvent :
- ④ « – construire ou acquérir des immeubles à usage principal d'habitation destinés à leurs sociétaires, à l'exception des collectivités locales et de leurs groupements, dans les conditions prévues par les articles L. 213-3, L. 213-4, L. 213-7 et L. 213-9 du code de la construction et de l'habitation.
- ⑤ « – attribuer l'usage de ces logements à leurs sociétaires personnes physiques, et l'usufruit de ces logements à leurs sociétaires personnes morales, à l'exception des collectivités locales et de leurs groupements qui ne peuvent prétendre à l'attribution d'aucun droit sur les logements de la coopérative.
- ⑥ « – gérer, entretenir et améliorer lesdits immeubles ;

- ⑦ « – entretenir et animer des lieux de vie collective.
- ⑧ « *Art. 33* – La qualité de sociétaire s’acquiert par la souscription ou l’acquisition de parts sociales dans les conditions prévues par les statuts ; ces derniers fixent la durée pendant laquelle les parts sociales ne peuvent être cédées ou remboursées et déterminent le cas échéant les dérogations pour lesquelles cette durée est interrompue.
- ⑨ « Les coopératives peuvent admettre comme sociétaires, dans les conditions fixées par leurs statuts, des personnes physiques ou des personnes morales dont la vocation est de donner en location ces logements à des personnes mentionnées au II de l’article L. 301-1, et des collectivités locales et leurs groupements.
- ⑩ « Les collectivités locales et leurs groupements qui ont le statut de sociétaires ne peuvent détenir ensemble plus de 20 % du total des droits de vote. Ils n’ont pas droit à l’attribution de l’usufruit de logement.
- ⑪ « Ensemble, les personnes morales sociétaires ne peuvent détenir plus de 49 % du total des droits de vote.
- ⑫ « Les locataires des personnes morales membres de la coopérative peuvent être représentés auprès du conseil d’administration de la société selon des modalités prévues par les statuts. Ils peuvent toutefois devenir sociétaires selon des modalités prévues aux statuts, et sous réserve de l’accord du bailleur sur les modalités de récupération ou de transfert de ses parts sociales. Dans ce cas, le locataire peut se voir proposer l’usage d’un nouveau logement.
- ⑬ « *Art. 34* – Le prix maximum de cession des parts sociales des sociétés coopératives d’habitation est limité au montant nominal de ces parts sociales, majoré dans la limite du barème en vigueur fixant le taux de majoration applicable aux rentes viagères.
- ⑭ « Toute cession de parts sociales intervenue en violation des dispositions du présent article est nulle.
- ⑮ « *Art. 35* – La perte de la qualité d’associé pour quelque cause que ce soit entraîne la résiliation de plein droit du contrat d’usage du logement.
- ⑯ « *Art. 36* – Par dérogation à l’article 1857 du code civil, les associés des sociétés constituées sous la forme de société civile ne répondent des dettes sociales à l’égard des tiers qu’à concurrence de leurs apports.
- ⑰ « *Art. 37* – La société coopérative de logement fait procéder périodiquement à l’examen de sa situation financière et de sa gestion dans des conditions fixées par décret.
- ⑱ « *Art. 38* – Les collectivités locales peuvent accorder des subventions aux sociétés coopératives de logement en vue de participer à leur

développement dès lors qu'elles bénéficient du label habitat coopératif et solidaire prévu à l'article 2 de la présente loi.

- ⑲ « *Art. 39* – Le contrat d'usage qui lie la société coopérative de logement et le sociétaire personne physique est conclu conformément au chapitre II du titre III du Livre II du code civil et prévoit que la perte de la qualité de sociétaire emporte la résiliation de plein droit du contrat.
- ⑳ « *Art. 40* – Le contrat de cession d'usufruit qui lie la société coopérative de logement et le sociétaire personne morale est conclu conformément au chapitre Ier du titre III du Livre II du code civil, à l'exception de l'article 595. Il prévoit que la perte de la qualité de sociétaire emporte la résiliation de plein droit du contrat de cession de l'usufruit.
- ㉑ « *Art. 41* – La décision régulièrement prise par toute société, quelle qu'en soit la forme, de modifier ses statuts pour les adapter aux dispositions du présent titre n'entraîne pas la création d'une personne morale nouvelle. »
- ㉒ II. L'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation est complété par un 7° ainsi rédigé :
- ㉓ « 7° - Les logements occupés par un titulaire d'un droit d'usage conclu conformément aux dispositions de l'article 40 de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération, dès lors qu'ils respectent les conditions prévues à l'article L. 351. »

Article 29

- ① Il est ajouté au titre I^{er} du livre II du code de la construction et de l'habitation un chapitre VI intitulé : « Les sociétés coopératives de logement », comprenant un article L. 216-1 ainsi rédigé :
- ② « *Art. L. 216-1*. – Les sociétés coopératives de logement sont régies par les dispositions du titre IV de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération. »

Article 30

- ① I. – À la première phrase du I de l'article 150 U du code général des impôts, les mots : « ou les sociétés ou groupements qui relèvent des articles 8 à 8 *ter* » sont remplacés par les mots : « , les sociétés ou groupements qui relèvent des articles 8 à 8 *ter* ou les sociétés coopératives de logement relevant de l'article L. 216-1 du code de la construction et de l'habitation ».
- ② II. – À la première phrase du I de l'article 150 UB du code général des impôts, après les mots : « des articles 8 à 8 *ter* » sont insérés les mots : « ou de l'article L. 216-1 du Code général de la construction et de l'habitation ».

- ③ III. – Le II de l’article 207 du code général des impôts est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ④ « 12° Sauf pour les opérations effectuées avec des tiers non associés et à condition qu’elles fonctionnent conformément aux dispositions qui les régissent, les sociétés coopératives de logement mentionnées à l’article L. 216-1 du code de la construction et de l’habitation. »

Article 31

Label « logements coopératifs et solidaires »

- ① Dans un délai d’un an à compter de l’adoption de la présente loi, il est créé un label « logements coopératifs et solidaires » par un collectif composé de représentants des collectivités locales, de représentants de l’État, des associations représentatives du secteur de l’habitat solidaire et de personnalités qualifiées. La composition du collectif est définie par arrêté conjoint des ministres du logement et du développement durable.
- ② Peuvent bénéficier du label « logements coopératifs et solidaires » les associations et sociétés, publiques ou privées, se livrant exclusivement à cette activité et répondant aux conditions définies dans le label, en particulier, le refus de toute procédure discriminatoire à la participation et l’entrée dans les logements, l’existence d’une part minimale de 30 % de logements sociaux, une gestion mutualisée des espaces collectifs et des normes environnementales élevées.
- ③ Les organismes attribuant le label « logements coopératifs et solidaires » sont désignés, sur proposition du collectif de création du label, par décret en Conseil d’État.

Article 32

- ① Les pertes de recettes qui pourraient résulter pour l’État de l’application de la présente loi sont compensées à due concurrence par la création de taxes additionnelles aux droits visés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.
- ② Les charges qui pourraient résulter pour les collectivités territoriales de l’application de la présente loi sont compensées à due concurrence par le relèvement de la dotation globale de fonctionnement, et corrélativement pour l’État, par la création de taxes additionnelles aux droits visés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.