Direction générale de l'urbanisme,
de l'habitat et de la construction

Circulaire UHC/DU1/2 nº 2001-3 du 18 janvier 2001 portant présentation de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains et premières directives d'application

NOR : *EQUU0110011C*

Mots clés : urbanisme, habitat, déplacements.

Le secrétaire d'Etat au logement, le ministre de l'équipement, des transports et du logement, le ministre délégué à la ville à Mesdames et Messieurs les préfets de région (pour attribution) ; Mesdames et Messieurs les préfets de département (pour attribution) ; direction départementale de l'équipement ; direction régionale de l'équipement ; centre d'études techniques de l'équipement ; centres interrégionaux de formation professionnelle ; SGGOU ; agence nationale pour l'amélioration de l'habitat ; agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction ; centre scientifique et technique du bâtiment ; direction des affaires financières et de l'administration générale ; direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction ; direction des affaires économiques et internationales ; direction de la recherche et des affaires scientifiques et techniques ; direction du personnel et du service ; CGPC ; mission interministérielle d'inspection du logement social ; bibliothèque administrative et juridique (pour information).

La loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains traduit la volonté du gouvernement et du parlement de promouvoir un développement des aires urbaines plus cohérent, plus durable et plus solidaire. Pour répondre à cet objectif la loi apporte dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat et des déplacements, des réformes profondes. Certaines de ces réformes sont d'application immédiate, mais la mise en œuvre de la plupart d'entre elles suppose des textes, décrets et circulaires, dont la publication s'étalera tout le long de l'année 2001. La présente circulaire a pour objet de commenter les dispositions de la loi, d'en indiquer les conditions d'application et de vous donner les toutes premières instructions nécessaires à sa mise en œuvre.

Au-delà de l'analyse article par article ci-jointe, nous attirons votre attention sur les volets essentiels, sur lesquels vous avez à vous mobiliser dès 2001, pour les mettre en œuvre et/ou pour les faire connaître à vos interlocuteurs locaux.

La réforme des instruments des politiques urbaines

La loi rénove en profondeur le code de l'urbanisme pour placer l'agglomération au cœur des politiques urbaines et donner aux élus des documents d'urbanisme (schémas de cohérence territoriale, plans locaux d'urbanisme, cartes communales) plus riches et plus concertés permettant de définir les

priorités de l'agglomération ou de la commune et de mettre en cohérence les différentes politiques (urbanisme, habitat, déplacements, implantations commerciales).

Les schémas de cohérence territoriale document d'organisation des aires urbaines

En remplaçant les schémas directeurs par des schémas de cohérence territoriale, la loi introduit une réforme de grande ampleur de la planification urbaine, dans la continuité des dispositions de la loi du 13 juillet 1999 relatives au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale.

Les schémas de cohérence territoriale ont un objectif premier : faire en sorte que les élus définissent en commun la manière dont les aires urbaines doivent évoluer. L'objectif des nouveaux schémas est donc de répondre à ce besoin d'articulation entre les différentes démarches de planification dans un contexte où le renouvellement de la ville sur elle-même prend progressivement le pas sur l'extension périphérique.

En s'appuyant sur les nouvelles communautés constituées en application de la loi du 13 juillet 1999 et en appliquant le principe de l'extension limitée de l'urbanisation aux communes proches des principales agglomérations ou du littoral non situées dans le périmètre d'un schéma de cohérence territoriale, la loi donne une impulsion fondamentale à la relance de la planification stratégique à l'échelle des aires urbaines.

La délimitation des périmètres des schémas de cohérence et la mise en place des établissements publics correspondants sera un enjeu essentiel de l'année 2001. Comme c'est le cas actuellement pour les schémas directeurs, le périmètre du schéma de cohérence territoriale sera arrêté par le préfet, sur proposition des communes et des établissements publics de coopération intercommunale. Le décret d'application sera publié au début du printemps prochain, mais il est important, afin de nourrir la réflexion des communes et des élus, que les services extérieurs de l'Etat mènent d'ores et déjà les réflexions nécessaires pour pouvoir fournir aux conseils municipaux et aux EPCI qui seront élus en mars prochain les informations nécessaires à leurs décisions.

Il est important de rappeler que les périmètres des schémas de cohérence territoriale prennent en compte les EPCI existants ainsi que les réalités de fonctionnement du bassin de vie, d'habitat, d'emploi, et les systèmes de déplacements. En particulier, les discussions avec les communes ne doivent donc pas partir du périmètre de quinze kilomètres mais de la mise en avant de critères d'urbanisme incitant à proposer un périmètre pertinent. Mais il vous appartiendra de vous assurer qu'aucune commune incluse dans le rayon de 15 kilomètres précité ne se trouve située, contre son gré ou sans en avoir mesuré la portée, hors du périmètre envisagé d'un schéma de cohérence territoriale et, le cas échéant, de lui indiquer l'intérêt qu'il y aurait pour elle à s'y inclure.

Le plan local d'urbanisme, expression du projet urbain de la commune

La loi remplace les POS par les plans locaux d'urbanisme ou PLU.

Comme le POS, le PLU définira de façon précise le droit des sols applicable à chaque terrain. Mais l'objet des plans locaux d'urbanisme est également d'exprimer le projet d'aménagement et de développement durable des communes.

Il permettra aux communes de définir un cadre de référence pour leurs interventions dans les quartiers à réhabiliter ou à renouveler, dans lesquels seront mises en œuvre les procédures simplifiées d'intervention sur le bâti existant (copropriétés, insalubrité, biens vacants...).

Il intégrera l'ensemble des projets d'aménagement intéressant la commune : ZAC, traitement des espaces publics, des paysages, de l'environnement (ainsi les plans d'aménagement de zone sont supprimés).

Le PLU sera pour les élus un document plus exigeant que le POS, pour les citoyens un document plus lisible, et donc facilitant la concertation à laquelle il sera désormais systématiquement soumis, et pour les territoires concernés un document plus riche car plus global et plus prospectif.
La carte communale devient un véritable document d'urbanisme, fournissant ainsi aux petites communes un instrument adapté

Ainsi la loi rénove en profondeur le contenu des documents d'urbanisme. Elle privilégie l'expression des projets et de la concertation avec les habitants plutôt que les procédures d'élaboration qui sont très largement simplifiées. Ceci doit notamment permettre aux services de l'Etat placés sous votre autorité, de centrer leur action en fonction de l'importance des enjeux et, sans empiéter sur les prérogatives des collectivités locales, de veiller au respect des principes fondamentaux tels que par exemple la préservation des espaces naturels et agricoles, la prévention des risques naturels ou la mixité urbaine et sociale.

L'organisation de la solidarité en matière d'habitat au sein des agglomérations

La loi vise à ce que chaque commune urbaine dispose au terme de vingt ans d'une offre suffisante de logements locatifs sociaux accessibles aux ménages à ressources modestes ou moyennes. A cette fin, elle prévoit d'abord, dès 2001, une procédure contradictoire d'inventaire des logements locatifs sociaux, avec chaque commune susceptible d'être concernée par les dispositions de la loi. Sur cette base, la loi organise un dispositif financier incitant les communes concernées à la réalisation de logements sociaux. Ces dispositions qui se substituent à celles issues de la loi d'orientation pour la ville, concernent les communes de plus de 3 500 habitants (1 500 en Ile-de-France) situées dans des agglomérations de plus de 50 000 habitants et ayant moins de 20 % de logements sociaux.

A compter du 1er janvier 2002, un prélèvement annuel de 1 000 F par logement « manquant » sera effectué sur les ressources fiscales de ces communes, qui pourront déduire de ce prélèvement les sommes effectivement consacrées à la réalisation de logements locatifs sociaux lors de la pénultième année (soit, pour la contribution due en 2002, au cours de l'année 2000).

Lorsque les communes sont intégrées à une structure intercommunale (communauté ou syndicat d'agglomération nouvelle) compétente pour effectuer des réserves foncières en vue de la réalisation de logements sociaux et dotée d'un programme local de l'habitat approuvé, les sommes correspondantes au prélèvement seront versées à cet EPCI pour favoriser le logement social ; dans le cas contraire le prélèvement ira à un établissement public foncier ou à défaut à un fond d'aménagement urbain destiné aux communes pour des actions foncières et immobilières en faveur du logement social.

Le prélèvement entre en vigueur au 1er janvier 2002. Il convient cependant d'en préparer la mise en application dès maintenant. A cet effet il vous appartient :

– d'informer précisément les communes concernées des dispositions de la loi ; il conviendra notamment de leur faire valoir que - au-delà des constructions neuves des organismes HLM - les opérations d'acquisition dans l'habitat existant de même que les incitations à un conventionnement avec l'ANAH peuvent constituer des façons particulièrement pertinentes de remplir les objectifs de la loi ;

– d'établir pour chaque commune « déficitaire » et avant le 1er septembre 2001, le décompte du nombre de logements sociaux retenus pour le calcul de la contribution qu'elle devra éventuellement acquitter. De premières instructions vous ont déjà été adressées sur la manière de procéder à ce décompte ;

– après le 1er janvier 2002, il vous appartiendra de prêter attention, dans le cadre des conférences intercommunales du logement, aux conditions de peuplement des logements produits. Pour qu'ils jouent un rôle sur l'équilibre de l'habitat, il faut en effet veiller à ce qu'ils soient porteurs d'une vraie mixité sociale et qu'ils accueillent des familles représentatives, par leurs ressources et leurs difficultés, des ménages en demande de logement social, à l'encontre de démarches de sélection contraires à une réelle solidarité sociale et territoriale.

Un renouveau des politiques de déplacement à l'échelle de l'agglomération

La loi prévoit, en ce qui concerne les plans de déplacements urbains, leur plus forte articulation avec les documents de planification urbaine, le renforcement de leur rôle ainsi que l'élargissement de leur contenu, essentiellement sous trois aspects : l'amélioration de la sécurité de tous les déplacements ; le stationnement ; les livraisons de marchandises en ville.

Par ailleurs la loi introduit un certain nombre de mesures destinées à favoriser la prise en compte des questions de déplacements à l'échelle des grands territoires des aires urbaines ou métropolitaines. Elle permet notamment l'élaboration de plans de déplacements urbains sur le périmètre du schéma de cohérence territoriale et la création de syndicats mixtes de transport associant les différentes autorités organisatrices, avec une ressource spécifique.

Nous attirons en particulier votre attention sur les mesures de transition prévues par l'article 103 de la loi qui précisent les conditions dans lesquelles peuvent être achevés les plans de déplacements urbains en cours ainsi que les dispositions applicables en cas d'extension d'un périmètre de transport urbain, notamment sous l'effet de la création de communautés d'agglomération.

Par ailleurs la loi comporte trois volets plus spécifiques, relatifs respectivement à la mise en œuvre du droit au transport, au syndicat des transports d'Ile-de-France et aux transports collectifs d'intérêt régional.

La rénovation des outils des politiques de l'habitat

La loi comprend de nombreuses mesures qui visent à adapter les outils des politiques de l'habitat aux objectifs de la recherche d'une meilleure mixité sociale et du renouvellement urbain.

Un nouveau cadre d'intervention pour les organismes HLM

La loi pérennise le caractère social du patrimoine HLM et permet aux organismes de mieux jouer leur rôle d'opérateur urbain au service du droit au logement et de la mixité sociale : élargissement des compétences des organismes, réforme de la CGLS, clarification et sécurisation des conditions de leurs interventions en matière d'accession à la propriété.

Nous attirons votre attention sur le fait que cette reconnaissance du rôle des organismes HLM ne doit évidemment pas s'opérer au détriment de leur mission de base qui est de gérer leur patrimoine locatif et de développer une offre nouvelle de logements locatifs sociaux par construction et par

acquisition.

La modernisation des outils d'intervention sur le parc privé

La loi a pour objectif de renforcer la lutte contre les formes d'habitat qui portent atteinte à la santé ou à la dignité des personnes qui les occupent, ainsi que de favoriser les actions de réhabilitation et de renouvellement des quartier dégradés.

C'est sous cet angle que doivent être expliquées et mises en œuvre les dispositions relatives à la copropriété, à la modernisation et au renforcement des procédures de péril et d'insalubrité, et à l'aide à l'amélioration de l'habitat privé par la création de la « grande ANAH » qui dès 2001 regroupera l'ensemble des aides à l'amélioration du parc privé.

C'est également sous cet angle que doit être regardée l'avancée très importante que constitue la notion de logement décent qui permettra aux locataires concernés de faire valoir leurs droits le cas échéant devant le juge.

Nous attirons tout particulièrement votre attention sur la lutte contre l'habitat insalubre. Là où des situations indignes de notre époque perdurent, il vous appartiendra de mettre en œuvre avec détermination les procédures rendues plus contraignantes et plus efficientes par la loi et qui restent de la compétence de l'Etat, en veillant en particulier à une bonne coordination de tous les services de l'Etat et des autres acteurs concernés. Dans ce cadre vous veillerez à ce que la présente circulaire leur soit aussi rapidement que possible communiquée.

La concertation locative

La loi renforce les mécanismes de concertation dans le parc locatif. En particulier elle élargit le champ d'intervention des commissions départementales des rapports locatifs. Il vous appartient de remettre en place ces commissions, dont l'Etat assure le secrétariat, là où elles étaient en sommeil, et de veiller à ce qu'elles puissent fonctionner dans des conditions satisfaisantes.

Même si elle ne peut bien évidemment, répondre à elle seule à l'ensemble des défis relatifs à l'organisation et au fonctionnement des villes, la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains marque une étape essentielle. Ses dispositions concernent l'ensemble des acteurs de la ville, collectivités locales, organismes HLM, professionnels de l'immobilier et de la construction, associations, etc. Tout en respectant de façon stricte les principes de la décentralisation, l'action de l'Etat sera déterminante pour permettre une mise en œuvre réussie d'une grande partie des dispositions de la loi. Il vous appartient donc d'une part de contribuer à informer l'ensemble des acteurs locaux, au premier rang desquels les communes et leurs groupements, des conséquences et des apports de la loi, d'autre part de mettre en œuvre les actions qui relèvent de l'Etat et pour lesquelles la présente circulaire vous donne les indications les plus importantes. Nous savons à cet effet pouvoir compter sur votre mobilisation.

Le ministre de l'équipement,
des transports et du logement,
J.-C. Gayssot

Le ministre délégué à la ville,
C. Bartolone

Le secrétaire d'Etat au logement,
L. Besson

LOI Nº 2000-1208 DU 13 DÉCEMBRE 2000 RELATIVE À LA SOLIDARITÉ ET AU RENOUVELLEMENT URBAINS

Commentaire des dispositions dans l'ordre des articles
(Annexe à la circulaire nº 2001-3 du 18 janvier 2001)

Sommaire général

Titre Ier. - Renforcer la cohérence des politiques urbaines et territoriales
Section 1. - Les documents d'urbanisme et les opérations d'aménagement
Section 2. - Le financement de l'urbanisme
Titre II. - Conforter la politique de la ville
Section 1. - Dispositions relatives à la solidarité entre les communes en matière d'habitat
Section 2. - Dispositions relatives à la protection de l'acquéreur d'immeuble et au régime des copropriétés
Section 3. - Dispositions relatives à la revitalisation économique des quartiers
Titre III. - Mettre en œuvre une politique de déplacements au service du développement durable
Section 1. - Dispositions relatives au plan de déplacements urbains
Section 2. - Dispositions relatives à la coopération entre autorités organisatrices de transport
Section 3. - Dispositions relatives au syndicat des transports d'Ile-de-France (cf. note 1)
Section 4. - Mettre en œuvre le droit au transport
Section 5. - Dispositions relatives au transport collectif d'intérêt régional (1)
Titre IV. - Assurer une offre d'habitat diversifiée et de qualité
Dispositions relatives à la politique d'aide au logement
Section 1. - Le logement social
Section 2. - Renforcer la solidarité entre les organismes de logement social
Section 3. - L'insalubrité et l'état de péril
Section 4. - Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat
Section 5. - Les droits des locataires
Titre V. - Dispositions diverses et abrogations

TITRE Ier
RENFORCER LA COHÉRENCE DES POLITIQUES URBAINES ET TERRITORIALES

Section 1
Les documents d'urbanisme et les opérations d'aménagement

Les dispositions contenues dans cette section renouvellent les outils juridiques de l'urbanisme. Elles visent essentiellement à rendre les politiques d'urbanisme plus claires et plus démocratiques, à doter les agglomérations d'un instrument pour mettre en cohérence l'ensemble des politiques

sectorielles en matière d'urbanisme, d'habitat, de déplacements et d'équipements commerciaux, transformer les plans d'occupation des sols pour qu'ils deviennent de véritables plans d'urbanisme adaptés aux besoins des politiques de renouvellement urbain, permettre aux petites communes de se doter d'un document d'urbanisme simple, améliorer la procédure des zones d'aménagement concerté et clarifier les dispositions encadrant les contrats d'aménagement.

Article 1er	Principes
Article 2	Participation des collectivités locales des Etats limitrophes au capital des SEM
Article 3	Schémas de cohérence territoriale
Article 4	Plans locaux d'urbanisme
Article 5	Servitudes lignes électriques
Article 6	Cartes communales
Article 7	Zones d'aménagement concerté
Articles 8 et 9	Convention publique d'aménagement
Article 10	Financement des opérations d'aménagement
Article 11	Suppression de la notion de loi d'aménagement et d'urbanisme
Article 12	Aménagement des entrées de ville pour communes sans PLU
Article 13	Caractère non contractuel des documents d'urbanisme
Article 14	Bornage des terrains
Article 15	Article de coordination
Article 16	Zones d'urbanisation future dans les zones de montagne
Article 17	Loi montagne : prescriptions de massif
Article 18	Délégation du droit de préemption des espaces naturels sensibles
Article 19	Droits de préemption : soumission au droit de préemption des aliénations forcées et réduction du délai au terme duquel l'utilisation des biens préemptés est libre
Article 20	Droits de préemption : exclusion en cas de redressement judiciaire
Article 21	Droits de préemption : bien soumis partiellement
Article 22	Procédure de délaissement
Article 23	Affirmation du renouvellement urbain comme un des objectifs de l'aménagement
Article 24	Insertion de la notion de projet urbain à l'article L. 300-1
Article 25	Extension de la concertation aux élaborations et révisions de SCT et de PLU
Article 26	Plans de sauvegarde et de mise en valeur : déconcentration de la procédure
Article 27	Lotissement : obligation d'un projet architectural et paysager
Article 28	Etablissements publics fonciers locaux
Article 29	Transfert des équipements au fur et à mesure de leur réalisation

Article 30	Certificat d'urbanisme
Article 31	Permis de construire
Article 32	Loi montagne : possibilité de changer la destination des bâtiments existants
Article 33	Constructibilité limitée : exception pour raison démographique communale
Article 34	Aires de stationnement
Article 35	Accessibilité des espaces publics aux handicapés
Article 36	Plans d'exposition au bruit
Article 37	Contentieux de l'urbanisme
Article 38	Interdiction, pour les ABF, de réaliser une maîtrise d'œuvre dans leur département
Article 39	Biens vacants et sans maître
Article 40	Périmètre de protection des monuments historiques
Article 41	Retrait d'une communauté d'agglomération
Article 42	Loi littoral
Article 43	Date d'entrée en vigueur des dispositions concernant les documents d'urbanisme
Article 44	Loi montagne : aménagement autour des lacs
Article 45	Soumission à enquête publique des chartes des parcs naturels régionaux

Article 1er

A. - Cet article modifie les dispositions du code de l'urbanisme communes aux différents documents d'urbanisme.

L'article L. 121-1 réunit l'ensemble des principes fondamentaux qui s'imposent aux documents d'urbanisme :

– principe d'équilibre : les documents d'urbanisme doivent déterminer les conditions permettant d'assurer l'équilibre entre le développement urbain et le développement rural, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ainsi que la protection des espaces naturels et des paysages ;

– principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale : les documents d'urbanisme doivent permettre d'assurer l'équilibre entre emploi et habitat, éviter, sauf circonstances particulières, la constitution de zones monofonctionnelles et permettre la diversité de l'offre de logements (sociaux ou non) au sein d'un même espace ;

– principe de respect de l'environnement : les documents d'urbanisme doivent veiller à l'utilisation économe de l'espace, à la sauvegarde du patrimoine naturel et bâti, à maîtriser l'expansion urbaine et la circulation automobile et à prendre en compte les risques de toute nature.

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer le respect de ces principes.

Par ailleurs, ces principes s'imposent également aux directives territoriales d'aménagement.

Cet article est d'application immédiate. Il s'appliquera aux schémas de cohérence territoriale, aux plans locaux d'urbanisme et aux cartes communales après l'entrée en vigueur des dispositions les concernant. Un commentaire plus détaillé sera effectué dans la circulaire qui accompagnera ce décret.

L'article L. 121-2 recadre le rôle de l'Etat tant en ce qui concerne le porter à connaissance qu'en ce qui concerne son association à l'élaboration des documents d'urbanisme et ses obligations dans le domaine du contrôle de légalité.

– la loi affirme qu'il appartient à l'Etat dans le cadre de son association et de son contrôle de veiller au respect des principes définis par l'article L. 121-1.

– dans le « porter à connaissance » initial l'Etat fournit aux collectivités l'ensemble des informations juridiques ou techniques nécessaires à l'élaboration des documents d'urbanisme. Cette information qui était fournie actuellement dans un délai de trois mois pourra dorénavant être continue. Il appartient aux préfets de faire parvenir aussi rapidement que possible toutes les informations dont ils disposent. Ces informations pourront être complétées au fur et à mesure que l'Etat dispose d'éléments nouveaux pendant toute la durée de l'élaboration du document d'urbanisme ;

– les pratiques de l'association sont renouvelées : en supprimant les groupes de travail officiels qui encadraient le travail commun dans un strict formalisme juridique, la loi ouvre la voie à une collaboration beaucoup plus effective entre les services de l'Etat et les collectivités.

De nombreuses informations qui étaient données aux collectivités dès le porter à connaissance en ce qui concerne notamment les objectifs de l'Etat ou l'appréciation de l'Etat sur la façon d'appliquer les lois (par exemple loi Littoral ou loi Montagne) pourront plus utilement faire l'objet à l'avenir de discussions avec les élus dans le cadre de l'association de l'Etat.

Cet article entrera en vigueur en même temps que le décret concernant les documents d'urbanisme. Un commentaire plus détaillé sera effectué dans la circulaire qui accompagnera ce décret.

L'article L. 121-3 précise les missions actuelles des agences d'urbanisme et leur permet d'adopter le statut de groupement d'intérêt public.

Cet article nécessite un décret en Conseil d'Etat.

L'article L. 121-4 concerne les modalités d'association des personnes publiques autres que l'Etat (conseil régional, conseil général, établissement public en charge du schéma de cohérence territoriale, autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains, organismes de gestion des parcs naturels régionaux, chambres de commerce et d'industrie, chambres de métiers, chambres d'agriculture, sections régionales de conchyliculture).

Le principe de leur association est posé à cet article. Ses modalités pratiques sont précisées dans les chapitres relatifs aux SCT et aux PLU : les personnes publiques sont informées dès le début de l'élaboration ou de la révision du document, elles sont consultées à leur demande à tout moment pendant les études, elles émettent à l'issue des études un avis sur le projet soumis à enquête publique. Cet avis est joint au dossier de l'enquête.

Ces dispositions visent à améliorer l'intervention des personnes publiques associées :

– elles ne seront plus contraintes de faire savoir dans les deux mois si elles souhaitent être associées (si des problèmes nouveaux apparaissent, une personne qui n'avait pas demandé, au commencement de la procédure, à être associée pourra désormais le faire à tout moment, sans limitation du nombre de ses interventions) ;

– elles pourront prendre l'initiative d'une réunion avec la commune ou l'EPCI (dans le droit antérieur, les personnes publiques ne sont consultées que lorsque le maire ou le président de l'EPCI convoque formellement le groupe de travail).

En diminuant fortement le formalisme administratif, en supprimant en particulier la formule du groupe de travail, constitué de manière juridiquement contraignante qui posait des problèmes de quorum et générait de graves risques contentieux sans apporter la garantie d'une véritable association, la réforme tend à renforcer la sécurité juridique.

Cet article entrera en vigueur en même temps que le décret concernant les documents d'urbanisme.

L'article L. 121-4-1 prévoit la prise en compte de l'occupation des sols des territoires des Etats limitrophes pour l'élaboration des documents d'urbanisme des territoires transfrontaliers et confirme la jurisprudence qui autorise la consultation des collectivités ou organismes compétents des Etats voisins.

Cet article est d'application immédiate.

L'article L. 121-5 reprend les dispositions de l'ancien article L. 121-8 fixant la liste des associations agréées consultées à leur demande, en actualisant les dénominations.

Cet article entrera en vigueur en même temps que le décret concernant les documents d'urbanisme.

L'article L. 121-6 adapte le champ de compétence des commissions de conciliation en y incluant l'élaboration des schémas de cohérence territoriale, des schémas de secteur, des plans locaux d'urbanisme et des cartes communales. Il élargit la composition de ces commissions en y incluant les présidents d'établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'urbanisme.

L'article L. 121-7 reprend les dispositions de l'actuel article L. 121-2 en remplaçant les schémas directeurs par les schémas de cohérence territoriale et les plans d'occupation des sols par les plans locaux d'urbanisme et maintient le principe de la mise à disposition gratuite des services de l'Etat pour l'élaboration des documents d'urbanisme.

L'article L. 121-8 traite des effets de l'annulation ou de la déclaration d'illégalité de documents locaux d'urbanisme. Il reprend les dispositions du premier alinéa de l'article L. 125-5. Par contre le second alinéa est supprimé, un PLU pouvant désormais être abrogé.

Ces articles entreront en vigueur en même temps que le décret concernant les documents d'urbanisme.

Article 1er

B. Cet article modifie l'article 22 de la loi nº 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire pour permettre aux pays qui ne sont pas situés dans le périmètre d'un schéma de cohérence territoriale d'adopter, en vue de préserver et requalifier le patrimoine naturel, paysager et culturel et de conforter les espaces agricoles et forestiers, une charte comportant des dispositions d'urbanisme comparables à celles qui sont prévues pour les SCT. Ces dispositions s'appliqueront aussi longtemps qu'un SCT n'aura pas été approuvé. La charte du pays ne vaudra toutefois pas SCT pour l'application de l'article L. 122-2 (extension limitée de l'urbanisation).

Cet article est d'application immédiate.

Article 2

Modifie l'article L. 1522 du code général des collectivités territoriales pour permettre, sous réserve d'un accord entre les Etats concernés, aux collectivités locales des Etats limitrophes ainsi qu'à leurs groupements de participer au capital de sociétés d'économie mixte locales.

L'application de cet article est subordonnée à l'intervention des accords internationaux correspondants.

Article 3

Cet article définit les schémas de cohérence territoriale, qui remplacent les schémas directeurs.

Il entrera en vigueur à une date fixée par décret en Conseil d'Etat, en principe le 1er avril 2001. Il fera alors l'objet d'une circulaire détaillée.

Trois éléments essentiels doivent être immédiatement soulignés :

– les schémas de cohérence territoriale seront des documents de planification stratégique, au niveau de l'agglomération, permettant de mettre en cohérence les politiques sectorielles en matière d'urbanisme, d'habitat, de déplacements et d'équipements commerciaux.

Ils préciseront les grands objectifs d'aménagement et d'urbanisme à l'échelle des aires urbaines à partir d'un diagnostic et d'un projet d'aménagement et de développement durable. Ils définiront les grands projets en matière d'équipements et de services, la politique en matière de déplacement des personnes et des marchandises et de stationnement des véhicules dans l'ensemble de leur périmètre et pourront subordonner l'ouverture à l'urbanisation des zones naturelles et agricoles à la création d'un réseau de transports en commun. Ils pourront délimiter les grandes protections d'intérêt supracommunal (forêts, grandes coupures d'urbanisation...).

Les programmes locaux de l'habitat, les plans de déplacements urbains, les schémas de développement commercial, les documents d'urbanisme locaux, les opérations foncières et les opérations d'aménagement les plus importantes, qui seront définies par décret, devront être compatibles avec les schémas de cohérence territoriale.

– la procédure d'élaboration est simplifiée et rapprochée des nouvelles dispositions du code général des collectivités territoriales concernant la création des établissements publics de coopération intercommunale. Un établissement public du schéma de cohérence territoriale sera constitué, s'il y a lieu, par les communes et les établissements publics de coopération intercommunale concernés. Cet établissement sera compétent pour approuver, mettre en révision et suivre l'application du schéma de cohérence territoriale. Il sera pérenne et devra procéder à un examen du schéma de cohérence territoriale au moins tous les dix ans pour décider soit de mettre le schéma en révision soit de confirmer sa validité. A défaut, le schéma deviendra caduc ;

– pour éviter les problèmes de développement anarchique à la périphérie des agglomérations les plus importantes et sur le littoral, la loi prévoit qu'en l'absence de schéma de cohérence territoriale, les zones d'urbanisation future et les zones naturelles des plans locaux d'urbanisme ne pourront pas, sauf exceptions, être ouvertes à l'urbanisation. Ces dispositions seront applicables à partir du 1er janvier 2002.

La délimitation (ou la confirmation éventuelle, là où existe un schéma directeur) des périmètres des futurs schémas de cohérence territoriale sera donc un enjeu essentiel de l'année 2001, un des aspects les plus importants de la mise en œuvre de la loi en ce qui concerne l'urbanisme.

Le périmètre est proposé par les communes et les EPCI, en tenant compte des réalités de fonctionnement du bassin de vie, d'habitat, d'emploi, des systèmes de déplacement, et arrêté par le préfet. Les services de l'Etat fourniront aux collectivités toutes les informations nécessaires pour leur permettre d'arrêter leurs propositions en toute connaissance de cause. Ils n'ont par contre pas à présenter des projets de périmètres pré-établis aux EPCI et aux communes.

Une attention particulière devra être portée à la situation des communes situées à moins de 15 kilomètres du littoral ou d'une agglomération de plus de 15 000 habitants :

– le préfet veillera à ce qu'aucune d'entre elle ne soit exclue contre son gré du périmètre d'un des SCT prévus ;

– dans le cas où une de ces communes ne souhaiterait pas être inclue dans le périmètre d'un des SCT, il conviendrait de l'informer précisément sur les conséquences que cette position pour les éventuels projets d'extension urbaine.

Il y a lieu de préciser que les 15 kilomètres sont calculés à partir de la limite extérieure de la partie agglomérée des unités urbaines de plus de 15 000 habitants, et non pas à partir de la limite extérieure des communes membres de l'unité urbaine.

Cette limite de 15 kilomètres ne doit pas être entendue comme une sorte de périmètre *a priori* que la loi proposerait, voire imposerait aux collectivités locales. Des périmètres différents pourront s'avérer pertinents. Par ailleurs, selon les circonstances locales, il pourra être préférable de retenir un seul périmètre autour de l'agglomération la plus importante, ou au contraire plusieurs périmètres, autour de chaque agglomération (y compris de moins de 15 000 habitants) souhaitant organiser son développement. Ce sont donc les critères d'urbanisme évoqués ci-dessus qui devront principalement guider la mise au point des périmètres.

Dispositions transitoires (art. L. 122-18)

1. **Schéma directeur en cours d'élaboration ou de révision**

STADE DE LA PROCÉDURE SD	PASSAGE NOUVELLE PROCÉDURE
Projet non arrêté avant l'entrée en vigueur de la loi (en principe 1er avril 2001).	Les actes de procédure accomplis avant l'entrée en vigueur de la loi demeurent valides. La procédure se poursuit selon les nouvelles règles de procédure et de fond.
Projet arrêté avant l'entrée en vigueur de la loi (en principe 1er avril 2001).	Le schéma peut être approuvé pendant un an selon l'ancienne procédure.

2. **Schéma directeur approuvé**

Etablissement public dissous ou n'ayant pas compétence pour gérer le schéma.	Un établissement public compétent pour suivre et réviser le document doit être mis en place avant le 1er janvier 2002, sinon le schéma sera caduc.
Etablissement public existant et ayant compétence pour gérer le schéma.	Le schéma reste applicable jusqu'à sa prochaine révision pour un délai maximum de 10 ans. Il bénéficie, pour ses modifications ou révisions, des allégements de procédure prévus par la loi.

3. **Cas particuliers**

Schémas directeurs en cours de révision.	L'EP peut opter entre le nouveau régime ou la poursuite de la procédure selon le régime antérieur à condition que : - le projet soit arrêté avant le 1er janvier 2002 ; - la révision soit approuvée avant le 1er janvier 2003.
Application anticipée.	Les dispositions appliquées par anticipation demeurent applicables jusqu'à l'approbation de la révision du SCT, dans un délai maximum de trois ans.

Modification à l'initiative du préfet.	L'établissement public reprend la procédure. L'Etat ne peut la poursuivre que s'il n'y a pas d'établissement public.

Article 4

Cet article est relatif aux plans locaux d'urbanisme, qui remplacent les plans d'occupation des sols.

Il entrera en vigueur à une date fixée par décret en Conseil d'Etat, en principe le 1er avril 2001. Il fera alors l'objet d'une circulaire détaillée.

Trois éléments essentiels doivent être immédiatement soulignés :

1. Les plans locaux d'urbanisme (PLU), qui se substituent aux plans d'occupation des sols (POS), donneront aux communes un cadre de cohérence des différentes actions d'aménagement qu'elles engagent, tout en continuant, comme par le passé, à préciser le droit des sols. Ils joueront ainsi dorénavant un rôle de véritable plan d'urbanisme.

Les plans locaux d'urbanisme porteront sur la totalité du territoire d'une ou de plusieurs communes. Ils définiront, à partir d'un diagnostic, un projet d'aménagement et de développement durable de la commune.

Ils fourniront un cadre opérationnel dans les quartiers en mutation, pourront délimiter des périmètres prioritaires d'intervention et y prévoir des mesures conservatoires, être plus souples pour ne pas compromettre les actions d'aménagement (localisation moins stricte que les emplacements réservés pour les équipements), réserver des terrains pour la réalisation de logements, notamment sociaux. Dans les secteurs correspondants, les propriétaires disposeront d'un droit de délaissement.

Les zones d'aménagement concerté seront intégrées dans les plans locaux d'urbanisme qui tiendront compte du caractère opérationnel de la zone.

Les dispositions concernant le droit des sols sont peu modifiées : les PLU comprendront les mêmes articles que les anciens POS. Toutefois, les dépassements de coefficient d'occupation des sols ne seront plus autorisés, les PLU ne seront plus obligés d'indiquer la destination principale des zones constructibles. La loi vise en effet à assurer la diversité des fonctions urbaines (les articles fixant les règles applicables à l'implantation des constructions restent obligatoires), et les PLU ne pourront imposer des tailles minimales de terrain que dans la mesure où cette règle est justifiée par une norme technique d'assainissement individuel.

2. Les procédures d'élaboration, de révision et de modification des plans locaux d'urbanisme sont simplifiées. Une procédure d'urgence pour les cas où la commune doit réviser son plan local d'urbanisme pour permettre l'implantation d'un projet présentant un caractère d'intérêt général est mise en place. Cette procédure se substitue à l'application anticipée et permet d'assurer dans tous les cas une consultation de la population sans compromettre les opérations.

3. L'article qui interdisait d'abroger les POS est supprimé. Les communes qui le souhaitent, notamment les petites communes, pourront abroger leur PLU, le cas échéant pour adopter une carte communale.

Dispositions transitoires (art. L. 123-17)

1. **POS en cours d'élaboration ou de révision**

STADE DE LA PROCÉDURE POS	PASSAGE NOUVELLE PROCÉDURE

Projet non arrêté avant l'entrée en vigueur de la loi (en principe 1er avril 2001).	Les actes de procédure accomplis avant l'entrée en vigueur de la loi demeurent valides. La procédure se poursuit selon les nouvelles règles. Le contenu du document doit tenir compte du nouvel article L. 123-1.
Elaboration, projet rendu public avant l'entrée en vigueur de la loi (en principe 1er avril 2001).	Le projet rendu public reste opposable pendant trois ans. Le document peut être approuvé selon le régime antérieur dans le délai d'un an précité. Au-delà de ce délai le nouveau régime s'applique : les actes accomplis demeurent valides mais la concertation doit être effectuée. Le contenu du document doit tenir compte du nouvel article L. 123-1.
Projet de POS révisé arrêté avant l'entrée en vigueur de la loi (en principe 1er avril 2001).	Le plan peut être approuvé pendant un an selon l'ancienne procédure.
Application anticipée (révision).	Reste valable pendant 6 mois à compter de la décision d'application anticipée, qui ne peut être renouvelée.

2. **POS approuvé**

POS approuvé.	Est applicable jusqu'à sa prochaine révision (son contenu demeure valide). Il bénéficie, pour ses modifications ou révisions, des allégements de procédure prévues par la loi.

3. **POS en cours de modification**

Projet en cours de modification.	Pas de dispositions transitoires : la procédure se poursuit selon les nouvelles règles.

Article 5

Cet article permet au préfet d'instituer des servitudes interdisant de construire sous les lignes électriques à haute tension.

Cet article nécessite un décret en conseil d'Etat.

Article 6

Cet article est relatif aux cartes communales.

Cet article entrera en vigueur à une date fixée par décret en conseil d'Etat, vraisemblablement le

1er avril 2001. Il fera alors l'objet d'une circulaire détaillée.

Il donne aux cartes communales le statut de document d'urbanisme. Approuvées conjointement par le maire et le représentant de l'Etat, après enquête publique elles ont désormais un caractère permanent, le délai de validité de quatre ans étant supprimé.

Les communes dotées d'une carte communale seront compétentes en matière d'autorisation d'occupation des sols, sauf si le conseil municipal décide de maintenir la compétence de l'Etat (art. 31 de la loi).

Les cartes communales en cours de validité continueront à produire leurs effets jusqu'à l'expiration du délai de quatre ans. Elles ne pourront pas être renouvelées sans enquête publique.

Article 7

Cet article modifie le régime des zones d'aménagement concerté (ZAC).

Cet article entrera en vigueur à une date fixée par décret en conseil d'Etat vraisemblablement le 1er avril 2001. Il fera alors l'objet d'une circulaire détaillée.

Trois éléments essentiels doivent être immédiatement soulignés :

– le projet d'urbanisme de la ZAC sera inclus dans le plan local d'urbanisme, afin de mieux intégrer celle-ci dans l'urbanisation environnante et de simplifier les procédures ;

– la création des ZAC est décentralisée, que la commune soit dotée ou non d'un PLU, à l'exception des ZAC créées à l'initiative de l'Etat, d'une région, d'un département ou d'un de leurs établissements publics, et des ZAC créées dans le périmètre d'une opération d'intérêt national ;

– les conditions dans lesquelles les constructeurs qui n'ont pas acheté leur terrain à l'aménageur peuvent participer au financement de l'opération dans un cadre contractuel sont précisées.

Dispositions transitoires (art. L. 311-7)

1. **PAZ en cours d'élaboration**

STADE DE LA PROCÉDURE	PASSAGE NOUVELLE PROCÉDURE
Projet non arrêté avant l'entrée en vigueur de la loi (en principe 1er avril 2001).	Les nouvelles règles s'appliquent : le POS (devenu PLU) doit être modifié.
Projet arrêté pour être soumis à enquête publique avant l'entrée en vigueur de la loi (en principe 1er avril 2001).	La procédure d'approbation du PAZ se poursuit selon le régime antérieur et doit intervenir avant la date à laquelle l'arrêté de création devient caduc.

2. **PAZ approuvé**

PAZ approuvé.	S'il existe un POS (devenu PLU), le PAZ l'intègre automatiquement. S'il n'existe pas de PLU, le PAZ devient PLU partiel et la commune doit élaborer un PLU sur l'ensemble de son territoire.

Articles 8, 9 et 10

Ces articles concernent les conventions d'aménagement.

Le terme de concession d'aménagement est remplacé par celui de convention publique d'aménagement pour éviter toute confusion avec les concessions de services publics. Quant à son contenu, il n'est pas fondamentalement changé.

Le code général des impôts est modifié par coordination (article 9).

Les relations financières entre les communes et les aménageurs dans le cadre des conventions publiques d'aménagement sont précisées.

Les SEM et les établissements publics d'aménagement peuvent se voir confier par mandat le suivi des études préalables aux projets d'aménagement (mais pas la réalisation des études elles-mêmes). Les aménageurs publics ou privés peuvent être associés à l'étude des dispositions du plan local d'urbanisme concernant les ZAC.

Il est précisé (3º de l'art. 8) que la convention publique d'aménagement ne constitue pas une délégation de service public au sens de la loi Sapin (en ce qui concerne les conventions ordinaires, qui ne confèrent pas à l'aménageur les prérogatives de puissance publique dans le domaine de l'expropriation et de la préemption, cette précision n'est pas utile).

Ces articles sont d'application immédiate.

Article 11

Cet article adapte l'article L. 111-1-1 du code de l'urbanisme aux nouveaux documents d'urbanisme. La notion de loi d'aménagement et d'urbanisme est supprimée, sans que la portée des lois Montagne et Littoral soit modifiée.

Il prévoit que les directives territoriales d'aménagement seront soumises à enquête publique.

La première disposition est d'application immédiate, la seconde fera l'objet d'un décret.

Article 12

Cet article étend aux communes non dotées d'un plan local d'urbanisme la possibilité d'autoriser l'urbanisation dans les entrées de ville, dès lors qu'une étude comprenant tous les éléments exigéspar l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme (« amendement Dupont ») pour les plans locaux d'urbanisme (sécurité, esthétique, respect des paysages et des perspectives architecturales) a reçu l'accord de la commission départementale des sites et est jointe à la demande d'autorisation du projet.

Cet article est d'application immédiate.

Article 13

Cet article abroge l'ancien article L. 111-5 du code de l'urbanisme et le remplace par une disposition entièrement nouvelle.

1. **Abrogation de l'article L. 111-5 ancien**

La règle de fond qui prévoyait que la constructibilité d'un terrain issu d'une division devait être examinée au regard de la constructibilité résiduelle de l'unité foncière initiale est supprimée. Désormais, les règles d'urbanisme seront appliquées au terrain faisant l'objet de la demande, sans qu'il soit besoin d'examiner si ce terrain est issu de la division d'un terrain bâti.

En conséquence, l'obligation d'obtenir un certificat d'urbanisme avant toute division d'un terrain bâti est supprimée.

Les demandes de certificat d'urbanisme déposées avant l'entrée en vigueur de la loi doivent être instruites. Le certificat d'urbanisme précisera les droits à construire pour chaque terrain issu de la division en appliquant la nouvelle règle de fond, c'est-à-dire sans tenir compte du fait que chacun de ces terrains est issu d'une division.

2. **Insertion d'un nouvel article L. 111-5**

Cet article dispose que la seule reproduction ou mention d'un document d'urbanisme ou d'un règlement de lotissement dans un cahier des charges, un acte ou une promesse de vente ne confère pas à ce document ou règlement un caractère contractuel.

Il s'agit d'éviter la contractualisation fortuite des règlements d'urbanisme qui a créé de nombreuses difficultés, notamment dans les lotissements.

Cet article est d'application immédiate.

Article 14

Cet article précise que l'acquéreur d'un terrain souhaitant réaliser un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel doit être informé si le descriptif du terrain résulte d'un bornage. Cette nouvelle disposition précise en outre que le bornage est obligatoire si le terrain est un lot d'un lotissement, s'il est issu d'une division réalisée à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté ou s'il est issu d'un remembrement réalisé par une association foncière urbaine.

Cet article est d'application immédiate.

Article 15

Cet article déplace, sans en changer le contenu, l'ancien article L. 123-12.

Article 16

Cet article permet la création en montagne de zones NA de taille et de capacité d'accueil limitées, situées en discontinuité de l'urbanisation existante, lorsque l'urbanisation en continuité compromettrait la préservation des terres agricoles de valeur ou les paysages. La création de telles zones pourra être autorisée à titre exceptionnel, après accord de la chambre d'agriculture et de la commission des sites.

Cet article est d'application immédiate.

Article 17

Cet article rétablit, en zone de montagne, la possibilité, qui avait été ouverte par la loi en 1985 mais n'avait pas été mise en œuvre, d'élaborer des prescriptions particulières pour les massifs, ou parties de massif, pour lesquels l'établissement d'une directive territoriale d'aménagement (DTA) ne s'impose pas.

Cet article est d'application immédiate, toutefois les prescriptions de massif seront approuvées par décret en Conseil d'Etat.

Article 18

Cet article permet aux départements de déléguer le droit de préemption des espaces naturels sensibles à un établissement public foncier.

Cet article est d'application immédiate.

Articles 19, 20 et 21

Ces articles modifient le droit de préemption urbain :

1. Les aliénations, qu'elles soient volontaires ou non sont désormais soumises au droit de préemption, à l'exception toutefois des cessions effectuées dans le cadre d'un redressement judiciaire (pour éviter de compromettre le maintien des emplois).
2. Le délai à l'issue duquel la collectivité peut librement aliéner ou utiliser un bien préempté est ramené de 10 à 5 ans.
3. La décision de préemption peut désormais être motivée par référence à une délibération communale définissant les actions à mettre en œuvre pour mener à bien le programme local de l'habitat.
4. Il sera désormais possible de préempter un bien qui n'est soumis que partiellement à un droit de préemption. Le propriétaire a dans ce cas le choix entre demander l'acquisition de la totalité du bien mis en vente ou obtenir une indemnité pour perte de valeur de la partie non soumise au droit de préemption.

Ces articles sont d'application immédiate.

Article 22

Cet article concerne les droits de délaissement. Il unifie l'ensemble des régimes de délaissement de telle sorte que les conditions de fixation du prix soient identiques, quelle que soit la situation qui a conduit à instituer le droit de délaissement.

Cet article est d'application immédiate.

Articles 23 et 24

Ces articles complètent l'article L. 300-1 pour préciser que les actions ou opérations d'aménagement peuvent avoir pour objet le renouvellement urbain et mettre en œuvre un projet urbain.

Ces articles sont d'application immédiate.

Article 25

Cet article prévoit qu'une concertation préalable avec la population sera organisée lors de toute élaboration ou révision des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme.

Dans tous les cas, lorsque cette concertation est mise en œuvre par une autre personne publique,

celle-ci doit désormais recueillir l'avis de la commune sur les modalités de la concertation (et non plus l'accord).

Cet article est d'application immédiate.

Article 26

Cet article adapte la législation applicable aux secteurs sauvegardés :

– il précise, pour éviter toute ambiguïté, que les secteurs sauvegardés peuvent inclure des espaces bâtis ou non ;

– il prévoit que l'acte qui crée le secteur sauvegardé met en révision le plan local d'urbanisme ;

– il simplifie la procédure en permettant que le plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) soit approuvé par arrêté interministériel (architecture-urbanisme) après avis de la commission nationale des secteurs sauvegardés, en cas d'accord du conseil municipal, de la commission locale du secteur sauvegardé et du commissaire enquêteur. Il reste approuvé par décret en Conseil d'Etat en cas de désaccord local ;

– il met un terme au caractère parfois trop rigide des PSMV en autorisant des modifications, dans des conditions définies par le plan lui-même, des immeubles protégés au titre du PSMV (immeubles figurant en gris foncé).

Cet article est d'application immédiate.

Article 27

Cet article complète les textes sur les lotissements,

– pour préciser que dans les communes dotées d'une carte communale qui ont choisi de prendre la compétence « application du droit des sols » les lotissements sont créés au nom de la commune dans les cas et selon les modalités prévues pour les permis de construire (*cf.* article 31) ;

– pour imposer que les demandes d'autorisation de lotir prévoyant un nombre de lots supérieur à un seuil défini par décret en Conseil d'Etat précise le projet architectural et paysager retenu, qui doit comprendre des dispositions relatives à l'environnement et à la collecte des déchets.

La première disposition entrera en vigueur en même temps que les cartes communales, en principe le 1er avril 2001, la seconde après publication du décret qui déterminera notamment la taille minimale des lotissements concernés.

Article 28

Cet article remplace les dispositions de la loi d'orientation pour la ville du 13 juillet 1991 qui ont institué les établissements publics fonciers locaux (EPFL) de façon à lever certaines difficultés qui ont gêné le développement de ces établissements.

Il prévoit en particulier que les EPF seront constitués sur la base de l'adhésion volontaire des EPCI et des communes, que la région et le département pourront y adhérer dès leur création, qu'une assemblée générale, groupant les communes ou EPCI sera compétente pour voter la taxe spéciale d'équipement et il définit plus largement les interventions foncières que pourront réaliser les EPF. Les EPCI visés sont les EPCI compétents en matière de SCT, de ZAC et de PLH.

Cet article est d'application immédiate. Il fera l'objet d'une circulaire particulière.

Article 29

Cet article complète l'article L. 318-2 du code de l'urbanisme pour confirmer que les équipements réalisés dans les opérations d'aménagement peuvent être remis aux communes au fur et à mesure de leur réalisation.

Cet article est d'application immédiate.

Article 30

Cet article réforme les certificats d'urbanisme pour :

– supprimer le caractère positif ou négatif des certificats, lorsque le demandeur ne précise pas le projet qu'il envisage. Le certificat indiquera les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété applicables et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain, sans se prononcer sur la constructibilité de celui-ci. Comme l'actuel certificat d'urbanisme prévu par le *a)* de l'article L. 410-1, il garantira une stabilité des dispositions qu'il mentionne. Ce n'est que lorsque la demande fait état d'un projet déterminé que le certificat précise si le terrain peut être utilisé pour l'opération envisagée (comme pour l'actuel CU prévu par le *b* de l'article L. 410-1) ;

– étendre la garantie de stabilité apportée par le certificat d'urbanisme au régime des taxes et participations d'urbanisme et à l'ensemble des limitations administratives au droit de propriété (servitudes), à l'exception de celles qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Cet article entrera en vigueur à une date fixée par décret en Conseil d'Etat, en principe le 1er avril 2001. Un commentaire plus détaillé sera effectué dans la circulaire qui accompagnera ce décret.

Article 31

Cet article modifie certaines dispositions relatives au permis de construire pour :

– créer un permis de construire spécifique concernant les constructions présentant un caractère non permanent, tels que les chapiteaux..., et destinées à être régulièrement démontées et réinstallées. Le permis précise, alors, la ou les périodes de l'année pendant lesquelles la construction doit être démontée. Un nouveau permis de construire n'est pas exigé lors de chaque réinstallation de la construction. Le permis de construire est caduc si la construction n'est pas démontée à la date fixée par l'autorisation ;

– prévoir que les communes dotées d'une carte communale ont les mêmes compétences en matière de permis de construire et d'autorisations d'urbanisme que celles dotées d'un plan local d'urbanisme. Toutefois, lors de l'approbation de la carte communale, le conseil municipal peut décider que les permis de construire resteront délivrés au nom de l'Etat. La commune pourra, dans ce cas, décider ultérieurement de prendre la compétence. Le transfert de compétence à la commune est toujours définitif ;

– préciser les conditions de délivrance des autorisations d'urbanisme en cas d'annulation (ou à la constatation d'illégalité) d'un plan local d'urbanisme ou d'une carte communale. Désormais seuls les permis de construire délivrés postérieurement à cette annulation (ou constatation d'illégalité) devront être délivrés après avis conforme du préfet. Dans le régime antérieur, à défaut de précision par le

code de l'urbanisme, toutes les autorisations délivrées entre l'approbation du POS et la décision d'annulation étaient frappées d'illégalité pour défaut d'avis conforme du préfet, du fait de caractère rétroactif de la décision d'annulation.

Cet article est d'application immédiate.

Article 32

Cet article complète l'article L. 145-3 du code de l'urbanisme pour permettre, en zone de montagne, l'adaptation des constructions existantes, et donc leur changement de destination (cet article aligne la règle applicable dans ces zones sur les dispositions de droit commun prévues par l'article L. 111-1-2 en matière de constructibilité limitée pour les communes non pourvues d'un plan local d'urbanisme ou d'une carte communale).

Cet article est d'application immédiate.

Article 33

Cet article précise l'article L. 111-1-2 relatif à la constructibilité limitée. Des constructions peuvent être autorisées par délibération du conseil municipal en dehors des parties actuellement urbanisées lorsque l'intérêt de la commune le justifie et en particulier lorsqu'il s'agit d'éviter une diminution de la population communale.

Cet article est d'application immédiate.

Article 34

Cet article modifie les dispositions applicables à la réalisation d'aires de stationnement :

1. Il précise les différentes modalités selon lesquelles les constructeurs peuvent être réputés satisfaire aux obligations des plans locaux d'urbanisme et des plans de sauvegarde et de mise en valeur en matière de réalisation d'aires de stationnement, confirme que les aires de stationnement peuvent éventuellement être réalisées à proximité immédiate du terrain retenu pour l'implantation d'une construction nouvelle et précise que le constructeur pourra satisfaire à l'obligation de réaliser des aires de stationnement en justifiant d'un contrat de concession à long terme dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation. Il confirme également que les obligations imposées par les documents d'urbanisme en matière de places de stationnement s'imposent aux travaux non soumis à autorisation de construire.
2. Il porte le plafond de la participation pour non réalisation d'aires de stationnement de 50 000 F à 80 000 F par place manquante.
3. Il limite l'emprise au sol des surfaces de stationnement bâties ou non, des grandes surfaces commerciales, à une fois et demie la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.
4. Il limite également l'emprise au sol des aires de stationnement des équipements cinématographiques, à une place de stationnement pour trois fauteuils lorsque ces équipements ne sont pas implantés sur le même site qu'un commerce soumis à autorisation d'exploitation commerciale. Cette limite s'impose, nonobstant toute disposition contraire des documents d'urbanisme locaux. Son non respect entraînerait un refus de permis de construire.

Cet article est d'application immédiate.

Article 35

Cet article modifie la loi d'orientation en faveur des personnes handicapées pour prévoir que les aménagements des espaces publics situés en milieu urbain doivent, comme les constructions et équipements publics, être tels que ces espaces soient accessibles.

Cet article est d'application immédiate.

Article 36

Cet article modifie le régime de la constructibilité en zone C des plans d'exposition au bruit (PEB) autour des aérodromes.

Il corrige l'article L. 147-1 du code de l'urbanisme, issu de la loi du 12 juillet 1999, qui n'autorisait les constructions collectives en zone « C » des plans d'exposition aux bruits que si elles s'accompagnaient « d'une réduction équivalente, dans un délai n'excédant pas un an, de la capacité d'accueil d'habitants dans des constructions existantes situées dans la même zone », disposition très difficile à mettre en œuvre en pratique. Le nouvel article précise que des opérations de réhabilitation et de réaménagement urbains peuvent être autorisées pour permettre le renouvellement urbain des quartiers ou villages existants à condition qu'elles n'entraînent pas d'augmentation significative de la population soumise aux nuisances sonores.

Cet article est d'application immédiate.

Article 37

Cet article prévoit, pour assurer une meilleure information et une plus grande sécurité juridique, que lorsque le juge administratif annule pour excès de pouvoir un acte intervenu en matière d'urbanisme ou en ordonne la suspension, il se prononce sur l'ensemble des moyens de la requête qu'il estime susceptibles de fonder l'annulation ou la suspension.

Cet article entrera en vigueur un mois après la publication de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

Article 38

Cet article prévoit que les architectes de bâtiments de France ne peuvent réaliser de travaux de conception ou de maîtrise d'œuvre à titre privé dans les collectivités où ils exercent leurs activités publiques ou au profit de personnes privées dans l'aire géographique de leurs compétences.

Cet article est d'application immédiate.

Article 39

Cet article autorise les maires, pour faciliter la réalisation d'une action ou d'une opération d'aménagement, à déclencher la procédure de constatation de la vacance d'un bien prévue à l'article L. 27 *bis* du code du domaine de l'Etat. L'Etat prend alors possession du bien vacant et le vend à la commune.

Cet article est d'application immédiate.

Article 40

Cet article permet de revoir le périmètre de protection de 500 mètres institué autour des monuments historiques. La loi a introduit la possibilité de redéfinir ce périmètre, auparavant fixé à 500 mètres autour du monument historique, sur proposition de l'architecte des bâtiments de France et en accord avec la commune lors de l'élaboration ou de la révision d'un plan local d'urbanisme, ce nouveau périmètre devant être soumis à enquête publique et annexé au plan local d'urbanisme dans les conditions prévues par l'article L. 126-1 du code de l'urbanisme.

Comme dans le périmètre de 500 mètres, les permis de construire concernant des immeubles compris dans le nouveau périmètre seront soumis à l'accord de l'architecte des bâtiments de France dès lors qu'il existe une covisibilité entre ces immeubles et le monument classé.

Cet article entrera en vigueur en même temps que le décret concernant les documents d'urbanisme. Un commentaire plus détaillé sera effectué dans la circulaire qui accompagnera ce décret.

Article 41

Cet article concerne le droit de retrait des communes membres d'une communauté de villes adhérant à un établissement public de coopération intercommunale.

Cet article est d'application immédiate.

Article 42

Cet article concerne l'établissement d'un schéma d'aménagement dans les communes littorales et l'autorisation de certains équipements et constructions.

Cet article nécessite un décret en Conseil d'Etat. Un commentaire plus détaillé sera effectué dans la circulaire qui accompagnera ce décret.

Article 43

Cet article précise les dispositions dont l'entrée en vigueur sera fixée par décret en Conseil d'Etat, au plus tard un an après la publication de la loi.

Article 44

Cet article précise que les gîtes et refuges d'étapes sont autorisés sur les rives des plans d'eau naturels ou artificiels situés en zone de montagne dans la mesure où ils sont nécessaires à la pratique de la promenade et de la randonnée.

Cet article est d'application immédiate.

Article 45

Cet article soumet la charte constitutive des parcs naturels régionaux à enquête publique.

Cet article nécessite un décret en Conseil d'Etat.

Section 2

Le financement de l’urbanisme

La section 2 réforme la fiscalité de l’urbanisme. Trop tournée vers l’extension urbaine, elle constitue, par de nombreux aspects, un frein aux politiques de renouvellement urbain dans les quartiers existants.

L’ensemble des prélèvements effectués sur les opérations d’aménagement et sur la construction a été défini et instauré en accompagnement des politiques d’extension urbaine, alors que l’aménagement urbain nécessite aujourd’hui des dispositions destinées à favoriser une utilisation plus rationnelle des espaces et à décourager l’urbanisation périphérique diffuse. C’est le sens de la suppression du versement pour dépassement du plafond légal de densité et de la participation pour dépassement du coefficient d’occupation des sols, de la possibilité ouverte aux communes de majorer l’assiette de la taxe foncière sur les propriétés non bâties pour les terrains constructibles non construits et la création de participation pour le financement des voies nouvelles, substituée à la participation pour le financement des équipements de services publics industriels et commerciaux.

Article 46	Participation pour le financement des voies nouvelles
Article 47	Compétences des établissements publics de coopération intercommunale
Articles 48 et 49	Plafonnement de la redevance bureau dans communes bénéficiant de la dotation de solidarité urbaine
Article 50	Suppression du plafond légal de densité
Article 51	Entrée en vigueur de la réforme du mode de calcul de la surface des bâtiments agricoles
Article 52	Réforme l’assiette de la taxe locale d’équipement sur les logements
Article 53	Adaptation du texte sur la taxe départementale des espaces naturels sensibles
Article 54	Majoration de la valeur locative des terrains constructibles non construits pour le calcul de la taxe foncière sur les propriétés non bâties

Article 46

Cet article institue une participation pour le financement des voies nouvelles et des réseaux réalisés pour permettre l’implantation de nouvelles constructions, ce qui inclut, comme l’ont précisé les débats parlementaires, la transformation en voie urbaine d’une route ou d’un chemin existant.

Cette participation est exigible des propriétaires fonciers, qui bénéficient de la voie nouvelle sans laquelle leurs terrains ne pourraient pas être constructibles. Elle est due lors de la construction d’un premier bâtiment. Elle inclut le financement de tout ou partie du coût de la voie proprement dite et des réseaux d’écoulement des eaux pluviales, de l’éclairage public, d’eau potable, d’électricité, de gaz et d’assainissement.

Cette réforme vise à donner aux communes les moyens financiers de réaliser les infrastructures nécessaires à la réalisation des aménagements décidés dans le plan local d’urbanisme.

La participation pour création de voie nouvelle se substitue à la participation pour la réalisation des équipements de services publics industriels et commerciaux. En effet, il n’est pas paru souhaitable de maintenir un mécanisme de financement de l’établissement des réseaux destiné à desservir une

construction nouvelle dans les secteurs non équipés dont l'urbanisation n'est pas programmée par la commune.

Cette réforme répond, dans le domaine du régime des participations, à une des préoccupations majeures du projet de loi : favoriser une utilisation économe de l'espace.

Cet article est d'application immédiate. Il fera l'objet d'une circulaire particulière.

Article 47

Cet article précise le transfert des compétences communales en matière de participation d'urbanisme lorsque la commune fait partie d'un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) ou d'un syndicat mixte compétent pour la réalisation des équipements donnant lieu à participation.

Cet article est d'application immédiate.

Articles 48 et 49

Ces articles modifient, sur le territoire des communes éligibles à la dotation de solidarité urbaine, le régime du taux de la redevance exigible lors de la construction de locaux de bureaux ou de locaux de recherche et le régime des taux de la redevance annuelle sur les locaux de bureaux, locaux commerciaux et locaux de stockage.

1. Le taux de la redevance est désormais celui prévu pour la troisième zone telle que définie à l'article R. 520-12 du code de l'urbanisme, c'est-à-dire de 400 francs, au lieu de 1 600 francs.

2. Les taux de la taxe annuelle désormais applicables, sont ceux de 21 francs (taux normal) et de 19 francs (taux réduits) prévus pour la 3e circonscription telle que définie à l'article 231 *ter* du code général des impôts. L'application des taux précités est substituée à celles des taux normaux et réduits définis pour la 1re circonscription (74 francs et 37 francs) et pour la 2e circonscription (44 francs et 26 francs).

Ces articles sont d'application immédiate. Ils ne concernent que quelques communes de la région d'Ile-de-France.

Article 50

Cet article abroge le plafond légal de densité (PLD) et modifie le mode de calcul de la surface hors œuvre nette (SHON) :

1. Le PLD ne peut plus être perçu que sur le territoire des communes qui l'ont instauré au plus tard le 31 décembre 1999. Il peut être supprimé à tout moment par la commune ou l'EPCI, alors même qu'il aurait été instauré depuis moins de trois ans. Il est supprimé de plein droit en cas d'instauration, sur le territoire d'une commune, du nouveau régime de participation pour création de voirie et réseaux défini à l'article 46.

Cette disposition est d'application immédiate.

2. Le décret définissant la surface hors œuvre nette des constructions devra préciser les conditions dans lesquelles les surfaces de plancher nécessaires à l'aménagement et à l'amélioration de l'habitabilité des logements destinés à l'hébergement des personnes handicapées seront déduites.

Cette disposition nécessite l'intervention d'un décret en Conseil d'Etat.

Article 51

Cet article prévoit que le décret d'application de l'article 116 de la loi de finances pour 1999, qui modifie les conditions dans lesquelles les bâtiments d'exploitations agricoles sont exclus du calcul de la SHON, produira ses effets fiscaux, rétroactivement, à compter du 1er janvier 1999.

Il s'agit du décret no 2000-1272 du 26 décembre 2000 publié après la promulgation de la loi.

Article 52

Cet article réforme l'assiette de la taxe locale d'équipement : les constructions de locaux à usage de résidence principale, autres que les logements sociaux bénéficiant d'une aide de l'Etat et les logements des exploitants agricoles, sont désormais assujettis à la TLE en fonction de leur superficie. La loi introduit en outre une réduction de la base d'imposition en faveur des logements compris dans des immeubles d'habitat collectif.

Cet article est d'application immédiate. Il fera l'objet d'une circulaire particulière.

Article 53

Cet article précise que les constructions réalisées sans autorisation de construire ou en infraction au permis de construire sont, lorsqu'elles entrent dans le champ d'application de la taxe départementale des espaces naturels sensibles (TDENS), passibles d'une pénalité fiscale égale au montant de la taxe éludée, conformément aux dispositions de l'article 1836 du code général des impôts.

Cet article est d'application immédiate.

Article 54

Cet article autorise les conseils municipaux à augmenter, dans la limite de 5 francs par mètre carré, la valeur locative cadastrale des terrains situés dans les zones urbaines des documents d'urbanisme.

La mesure, applicable aux terrains non classés dans la catégorie fiscale des terrains à bâtir, est destinée à associer les propriétaires fonciers aux dépenses de réalisation et d'entretien des équipements publics urbains qui profitent à leurs terrains. La liste des terrains dont la base d'imposition peut être ainsi augmentée est établie par la commune.

Ce dispositif est substitué à la possibilité de majorer jusqu'à 500 % la valeur locative cadastrale (les délibérations prises antérieurement sont caduques).

Cet article est d'application immédiate.

TITRE II
CONFORTER LA POLITIQUE DE LA VILLE
Section 1
Dispositions relatives à la solidarité entre les communes en matière d'habitat

Les dispositions contenues dans cette section se substituent à celles résultant de la loi d'orientation pour la ville de 1991 figurant dans la section II du chapitre II du livre troisième du code de la construction et de l'habitation, dispositions qu'elle abroge. Ces dispositions ont pour objet de

favoriser la réalisation de logements locatifs sociaux dans les communes qui n'en ont pas suffisamment. Cette section intègre également un certain nombre de dispositions mettant au jour différents codes au regard de cet objectif.

Article 55	Dispositions particulières à certaines agglomérations
Article 56	Mise en cohérence de l'article relatif à la passation de convention post PLH
Article 57	Modification du code général des impôts sur l'intercommunalité
Article 58	Dispositions pour les communes de Paris, Lyon et Marseille sur le PLH
Article 59	Précise les conditions de réservation des logements
Article 60	Introduit les représentants des EPCI dans les conférences intercommunales
Article 61	Extension des bailleurs pouvant conventionner sans travaux sur les concours financiers
Article 62	Mise au jour du code général des collectivités territoriales en matière de soutien économique aux SEM
Article 63	Article de coordination interne au CGCT
Article 64	Actualisation dans le CGCT des compétences des EPCI en matière d'habitat
Article 65	Extension des collectivités territoriales qui peuvent avoir des relations avec les organismes HLM
Article 66	Précision
Article 67	Permet aux organismes HLM la mise à disposition de locaux, dans le cadre de la politique de la ville
Article 68	Instauration d'une franchise de taxe en ZUS
Article 69	Donne la faculté aux organismes HLM de participer à des actions de développement social
Article 70	Modification du code de l'urbanisme qui introduit la mixité sociale parmi les critères d'attribution des agréments
Article 71	Adjonction de représentants des locataires au sein de la conférence régionale du logement de la région Ile-de-France

Article 55

Cet article vise à ce que chaque commune urbaine dispose au terme de vingt ans d'une offre suffisante de logements locatifs sociaux accessibles aux ménages à ressources modestes ou moyennes. A cette fin, il prévoit d'abord, dès 2001, une procédure contradictoire d'inventaire des logements locatifs sociaux, avec chaque commune susceptible d'être concernée par les dispositions de la loi (art. L. 302-6 du CCH). Sur cette base, il organise d'une part un dispositif financier incitant les communes concernées à la réalisation de logements sociaux (art. L. 302-7) et d'autre part une procédure pour parvenir effectivement à la réalisation de l'objectif (art. L. 302-8).

Le champ des communes concernées est défini aux deux premiers alinéas de l'article L. 302-5 :

– les agglomérations concernées (agglomérations au sens du recensement) sont celles de plus de

50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants ;

– à l'intérieur de ces agglomérations, sont visées par la loi, les communes de plus de 1 500 habitants en Ile-de-France et 3 500 habitants dans les autres régions, et où le nombre de logements locatifs sociaux représente moins de 20 % des résidences principales figurant au rôle établi pour la perception de la taxe d'habitation (dernier alinéa de l'article L. 302-5).

Sont exemptées des dispositions de la loi, d'une part les communes situées dans les agglomérations en décroissance démographique et appartenant à un EPCI communautaire disposant d'un programme local de l'habitat approuvé, d'autre part les communes dont plus de la moitié du territoire urbanisé est soumis à des nuisances particulières : bruit des aéroports, installations classées « Sévéso ».

Sont retenus comme logements locatifs sociaux pour l'application de l'article 55 les logements locatifs soumis à plafond de loyer accessible aux ménages à ressources modestes, et réservés dans leur accès à des ménages sous plafond de ressources (3e alinéa et suivants de l'article L. 302-5).

La définition est fondée sur le respect de ces deux critères. Elle comprend, d'une part, les logements des organismes HLM (à l'exception des logements locatifs intermédiaires construits après le 5 janvier 1977, dont les loyers sont trop élevés pour concerner des ménages modestes), d'autre part l'ensemble des logements conventionnés (à l'exception des PC locatifs), quel que soit le statut du bailleur, le conventionnement garantissant alors les plafonds de loyer et de ressources.

Sont également compris dans la définition :

– les logements des SEM des départements d'outre mer, de l'Entreprise minière et chimique, des houillères de bassin, des Charbonnages de France et de l'Etablissement public de gestion immobilière du Nord - Pas-de-Calais créé par l'article 191 ;

– les logements ou lits des foyers conventionnés et les places de CHRS, pris en compte dans des conditions qui seront définies par décret.

Cet article est d'application immédiate.

L'article L. 302-6 instaure l'obligation pour les personnes morales de vous fournir chaque année avant le 1er juillet et dès 2001, un inventaire des logements sociaux dont elles sont propriétaires ou gestionnaires au 1er janvier de l'année en cours dans toutes les communes de l'agglomération. Vous devrez communiquer avant le 1er septembre à chaque commune susceptible d'être visée à l'article L. 302-5, les inventaires la concernant et le nombre de logements sociaux décomptés y compris ceux appartenant à des personnes physiques, la commune disposant de deux mois pour présenter ses observations avant que vous lui notifiez, avant le 31 décembre, le nombre de logements sociaux retenus pour l'application de la loi.

Des instructions ont été déjà données pour faciliter en 2001 cet inventaire dont le contenu sera fixé par décret en Conseil d'Etat. Une circulaire spécifique vous sera adressée dès la publication de ce décret.

Cet article est d'application immédiate.

Le dispositif financier défini à l'article L. 302-7 institue un prélèvement sur les ressources fiscales des communes ayant moins de 20 % de logements locatifs sociaux, égal à 1 000 F par logement manquant par rapport au seuil de 20 %. Pour les communes ayant un potentiel fiscal par habitant supérieur à 5 000 F ce prélèvement est égal à 20 % du potentiel fiscal par habitant. Sont exonérées du prélèvement les communes percevant la dotation de solidarité urbaine et ayant plus de 15 % de logements locatifs sociaux.

Le prélèvement est plafonné à 5 % des dépenses réelles de fonctionnement, et en sont déduites les dépenses exposées par la commune pendant le pénultième exercice (c'est-à-dire en 2000 pour le prélèvement de 2002) pour la réalisation effective de logements locatifs sociaux. Un décret en Conseil d'Etat précisera la nature de ces dépenses.

Le prélèvement va à l'établissement de coopération intercommunale, si la commune fait partie d'un tel EPCI (communauté ou syndicat d'agglomération nouvelle) ayant compétence pour effectuer des réserves foncières en vue de la réalisation de logements sociaux et si cet EPCI est doté d'un programme local de l'habitat. Ces sommes sont utilisées pour financer des acquisitions foncières et immobilières destinées à la réalisation de logements locatifs sociaux et des opérations de renouvellement et de requalification urbains dans les quartiers inscrits en contrat de ville ou dans des zones urbaines sensibles.

A défaut, et hors Ile-de-France, le prélèvement ira à un établissement public foncier local si la commune en fait partie. Dans tous les autres cas, le prélèvement sera versé à un fonds d'aménagement urbain à créer par une loi de finances et destiné aux communes pour des actions foncières et immobilières en faveur du logement social.

Cet article s'applique à compter du 1er janvier 2002.

L'article L. 302-8 dispose que les objectifs à terme de logements sociaux sont définis par la commune ou le cas échéant l'établissement de coopération intercommunale (communauté ou syndicat d'agglomération nouvelle compétent en matière de programme local de l'habitat) dont fait partie la commune, dans le cadre d'un PLH approuvé avant le 31 décembre 2001 pour ce cas.

La loi encadre la fixation de l'objectif. S'il dépend de la commune, l'objectif ne peut correspondre à un chiffre inférieur à 20 % des résidences principales. S'il est fixé au niveau d'un EPCI, le PLH peut faire masse du nombre de logements à réaliser dans les communes soumises à prélèvement pour y atteindre 20 %, et prévoir ces réalisations non seulement dans ces communes mais aussi, avec leur accord, dans d'autres communes de l'agglomération non soumises au prélèvement. Les PLH intercommunaux précisent l'échéancier et les conditions de réalisation des logements sociaux fixés comme objectif, par période triennale.

L'accroissement net de leur nombre, pour chaque période triennale, ne peut être inférieur à 15 % de la différence entre l'objectif à terme et le nombre de logements sociaux en début de période, le chiffre étant recalculé à la fin de chaque période triennale. Le cumul de chaque période triennale doit permettre d'atteindre l'objectif en vingt ans. La même contrainte est imposée aux communes en l'absence de PLH communautaire. Les communes peuvent souhaiter réaliser leur objectif plus rapidement mais aucune disposition ne permet d'imposer un rythme de rattrapage plus rapide.

Un bilan de la réalisation des objectifs définis ci-dessus est établi au terme de chaque période triennale par la commune ou l'EPCI concerné qui peuvent faire part de leurs observations (art. L. 302-9 du CCH). Ce bilan est communiqué au Conseil départemental de l'habitat (CDH).

Article 56

Cet article stipule que, dans la limite des dotations budgétaires et dans le cadre des conventions entre l'Etat et les EPCI consécutives à l'adoption des PLH, l'Etat apportera les moyens financiers nécessaires pour assurer le financement du nombre de logements sociaux découlant des obligations fixées par la loi.

Cet article est d'application immédiate.

Article 57

Cet article prévoit la prise en compte d'une partie du prélèvement versé par les communes appartenant à un EPCI à taxe professionnelle unique dans l'attribution de compensation qui leur est

versée.

Cet article est d'application au 1er janvier 2002.

Article 58

Cet article a pour objet d'introduire les maires d'arrondissements de Paris, Lyon et Marseille dans l'élaboration du programme local de l'habitat.

Cet article est d'application immédiate.

Article 59

Cet article renvoie à un décret en Conseil d'Etat le soin de définir les conditions de réservation de logements sociaux par les communes et leurs groupements. Ces dispositions sont cependant déjà codifiées à l'article R. 441-5 du C.C.H. et n'appellent pas de modifications.

Cet article est d'application immédiate.

Article 60

Il fait des représentants des établissements publics de coopération intercommunale des représentants à part entière dans les conférences intercommunales du logement, en sus des représentants des communes, dès lors que ces EPCI sont compétents en matière de programme local de l'habitat. Cette disposition est d'application directe. Vous noterez que l'article 153 prévoit également dans les conférences intercommunales la représentation des départements.

Ces mesures étant d'application immédiate, vous inviterez les EPCI éventuellement concernés et le département à désigner leur représentant.

Article 61

Cet article a pour objet d'étendre le champ des bailleurs pouvant conventionner sans travaux, notamment aux communes et aux filiales du 1 %.

Article 62

Il complète le code général des collectivités territoriales pour permettre à ces collectivités et à leurs groupements d'apporter un soutien financier aux sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements, dans les conditions suivantes :

– les logements concernés doivent répondre à des normes sociales définies par des maxima de loyers ou des plafonds de ressources des occupants ;

– l'aide peut prendre la forme de subventions ou d'avances destinées à des programmes de construction, de réhabilitation ou de grosses réparations. Les collectivités peuvent également faire apport de terrains ou de constructions ;

– l'aide peut encore consister (art. L. 1523-6 du CGCT) en une subvention exceptionnelle, y compris en fonctionnement, lorsqu'il s'agit d'assurer le redressement d'une société en grave difficulté financière ;

– les conventions antérieures de même objet éventuellement contestées en justice sont validées

pour autant que leur jugement n’est pas devenu définitif.

Ces mesures sont d’application immédiate.

Article 63

C’est un article de coordination interne au CGCT, permettant d’étendre les dispositions de l’article précédent aux sociétés d’économie mixte d’outre-mer constituées en application de la loi de 1946 (SIDOM).

Article 64

Cet article précise dans le CGCT, les compétences dans le domaine de l’habitat des communautés d’agglomération, des communautés urbaines et des communautés de communes. Il fait notamment obligation aux communes et à leurs groupements de permettre la réalisation des logements locatifs sociaux nécessaires à la mixité sociale.

Cet article est d’application immédiate.

Article 65

Il introduit les régions et les établissements publics de coopération intercommunale parmi les collectivités habilitées à apporter certains concours financiers (art. L. 431-4 du CCH) aux organismes d’HLM pour la définition desquels l’article 66 renvoie à l’énumération mentionnée à l’article L. 411-2 du CCH.

Ces dispositions sont d’application directe.

Article 66

Simple ajout de précision pour la définition des organismes d’HLM. Par renvoi à l’énumération de ceux-ci à l’article L. 411-2 du CCH.

Article 67

Cet article autorise les organismes HLM à mettre des locaux à la disposition d’associations dans le cadre des politiques de développement social sans leur faire payer de loyer.

Cet article est d’application immédiate.

Article 68

Il vise à aider les entreprises situées dans les zones urbaines sensibles afin de favoriser le développement économique de ces quartiers. Une franchise de 10 000 F est instituée sur la taxe d’aide au commerce et à l’artisanat instaurée par la loi nº 72-657 du 13 juillet 1972, pour les entreprises de ces quartiers dont la surface dépasse 400 mètres carrés.

Cet article est d’application immédiate.

Article 69

Il permet aux organismes d'HLM, dans le cadre des contrats de ville, de participer à des actions de développement social d'intérêt direct pour les habitants des quartiers d'habitat social. Une disposition semblable existe d'ores et déjà dans les statuts-types des SA d'HLM et devra être transposée en partie réglementaire dans les statuts des autres organismes d'HLM.

Article 70

Cet article précise dans le code de l'urbanisme que le développement du logement social et de la mixité sociale sont des critères à prendre en compte pour l'attribution des agréments d'activités et de bureaux en Ile-de-France.

Cet article est d'application immédiate.

Article 71

Cet article prévoit la représentation de locataires affiliés à une organisation siégeant à la commission nationale de concertation au sein de la conférence régionale du logement social de la région d'Ile-de-France.

Section 2

Dispositions relatives à la protection de l'acquéreur d'immeuble et au régime des copropriétés

Les copropriétés, dont le bâti est dégradé ou dont les habitants connaissent de graves difficultés financières, sont devenues au fil du temps un enjeu des politiques de l'habitat.

Afin notamment de prévenir l'apparition de copropriétés dégradées, la section 2 renforce les dispositions relatives à l'information de l'acquéreur d'un logement ancien et renouvelle profondément les règles d'administration des biens et équipements collectifs placés sous le régime de la loi nº 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Cette section comprend, en outre, des mesures destinées à améliorer les dispositifs d'intervention sur les copropriétés en difficulté.

Article 72	Protection du particulier acquéreur d'un bien immobilier à usage d'habitation
Article 73	Promesse de vente de lot dans un lotissement
Article 74	Interdiction de division et obligation de diagnostic préalable à la division de certains bâtiments à usage d'habitation
Article 75	Régime comptable applicable aux copropriétés
Article 76	Méthode de calcul des quotes-parts des futurs règlements de copropriété
Article 77	Obligation d'un compte bancaire au nom du syndicat des copropriétaires
Article 78	Obligation d'établir un carnet d'entretien de l'immeuble

Article 79	Information du futur acquéreur d'un lot de copropriété (carnet d'entretien et éventuel diagnostic technique)
Article 80	Information du futur acquéreur d'un lot de copropriété par le notaire (diagnostic technique)
Article 81	Dispositions relatives à la gestion de la copropriété et à l'administration provisoire des copropriétés en difficulté
Article 82	Portage de lots de copropriété en difficulté par des organismes HLM et modification de la procédure du plan de sauvegarde des copropriétés en difficulté
Article 83	Exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pour les logements en accession à la propriété situés dans le périmètre d'un plan de sauvegarde
Article 84	Intervention du Fonds de solidarité pour le logement au bénéfice des propriétaires occupants de logements situés dans le périmètre d'un plan de sauvegarde
Article 85	Exonération fiscale pour les scissions de copropriété

Article 72

Cet article améliore la protection de l'acquéreur d'un bien immobilier à usage d'habitation. Ces mesures sont codifiées dans le code de la construction et de l'habitation et dans le code civil.

L'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation modifié étend à toutes les acquisitions de logements anciens par des acquéreurs non professionnels, lorsque l'acte est conclu sous-seing privé, le délai de rétractation de 7 jours jusqu'alors réservé aux seuls acquéreurs de logements neufs et instaure un délai de réflexion lorsque l'acte initial engageant l'acheteur est conclu sous forme authentique.

L'article L. 271-2 nouveau du code de la construction et de l'habitation interdit le versement d'argent par l'acquéreur pendant ces délais et prévoit deux exceptions uniquement pour les actes soumis au délai de rétractation. Elles concernent le cas de dispositions législatives spéciales dans le domaine de la construction neuve et celui pour lequel la transaction s'effectue par l'intermédiaire d'un professionnel disposant d'une garantie financière affectée au remboursement des fonds déposés, agent immobilier notamment. Est puni de 200 000 F d'amende le fait d'exiger ou de recevoir un versement en méconnaissance de ces dispositions.

L'article 1589-1 nouveau du code civil prévoit la nullité des offres d'achat accompagnées du versement d'une somme d'argent.

Ces dispositions entreront en vigueur le 1er juin 2001.

Article 73

Cet article insère l'article L. 316-3-1 dans le code de l'urbanisme.

L'article L. 316-3-1 du code de l'urbanisme permet aux lotisseurs qui souhaitent organiser une précommercialisation de consentir, à partir de la délivrance de l'autorisation de lotir, des promesses unilatérales de vente et d'obtenir des bénéficiaires de ces promesses le versement d'une indemnité d'immobilisation.

Cet article entrera en vigueur à la date de publication du décret en conseil d'Etat qui précisera les conditions de cette promesse de vente.

Article 74

Cet article étend le champ de l'interdiction des divisions d'immeubles par appartements prévues par la loi nº 53-286 du 4 avril 1953 et soumet la mise en copropriété de certains immeubles à un diagnostic préalable. Ces mesures sont codifiées dans le code de la construction et de l'habitation.

L'article L. 111-6-1 nouveau ajoute deux cas d'interdiction de diviser un immeuble par appartements : les divisions opérées en vue de créer des logements de moins de 14 m^2 et moins de 33 m^3, dépourvus d'une installation d'alimentation en eau potable ou d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture d'un courant électrique ou qui n'ont pas fait l'objet de certains diagnostics en application du code de la santé publique, amiante (article L. 1311-1) et risque de saturnisme (article L. 1334-5) ; les divisions d'immeubles de grande hauteur à usage d'habitation ou mixte dont le contrôle exercé par la commission de sécurité a donné lieu à un avis défavorable de l'autorité compétente ou à des prescriptions qui n'ont pas été exécutées.

Il sanctionne les personnes qui mettent en vente ou en location ou à disposition d'autrui des locaux provenant d'une division réalisée en violation de ces interdictions, d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 500 000 F. La responsabilité pénale des personnes morales peut être mise en jeu à cette occasion.

L'article L. 111-6-2 nouveau prévoit que toute mise en copropriété d'un immeuble de plus de 15 ans est désormais obligatoirement précédée d'un diagnostic technique portant constat de l'état apparent de la solidité du clos et du couvert et de celui de l'état des conduites et canalisations collectives ainsi que des équipements communs et de sécurité.

Il ne précise pas la qualité de la personne habilitée à faire le diagnostic.

Les dispositions du décret nº 99-628 du 22 juillet 1999 rendant obligatoire, en application de l'article 41 *ter* de la loi nº 86-1290 du 23 décembre 1986, aux secteurs locatifs II et III, l'accord collectif de location relatif aux congés pour vente par lots aux locataires dans les ensembles immobiliers d'habitation, demeurent applicables.

Ces dispositions sont d'application immédiate.

Article 75

Cet article inscrit dans la loi nº 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis des règles de gestion budgétaire et comptable et réorganise la gestion coopérative du syndicat des copropriétaires.

L'article 14-1, nouveau, précise le contenu du budget prévisionnel qui réunit l'ensemble des dépenses de fonctionnement courant de l'année à venir, détermine un calendrier d'appels des provisions nécessaires, le trimestre, et, fixe au 1er jour du trimestre l'exigibilité des provisions.

L'article 14-2, nouveau, crée un budget de travaux qui réunit un ensemble de dépenses qui ne sont pas comprises dans le budget prévisionnel, et dont la liste sera fixée par décret en conseil d'Etat.

Les articles 14-1 et 14-2 entrent en vigueur le 1er janvier 2002.

L'article 14-3, nouveau, prévoit l'application obligatoire dans toutes les copropriétés de règles de tenue des comptes et d'information des copropriétaires à partir d'un principe d'enregistrement des opérations qu'il fixe. Ces règles comptables spécifiques au syndicat des copropriétaires seront précisées par décret.

L'article 14-3 entre en vigueur le 1er janvier 2004.

L'article 18 4e alinéa, harmonise les obligations budgétaires et comptables du syndic avec les nouvelles obligations du syndicat en la matière. En conséquence, les obligations du syndic entreront progressivement en application, les obligations budgétaires, le 1er janvier 2002, les obligations comptables le 1er janvier 2004.

L'article 17-1, nouveau, réunit les dispositions relatives à la gestion du syndicat des copropriétaires par un syndicat coopératif, aujourd'hui dispersées entre la loi de juillet 1965 et son décret d'application et instaure un contrôle de la gestion comptable du syndicat coopératif.

L'article 17-1 est d'application immédiate.

Article 76

Cet article complète l'article 10 de la loi nº 65-557 du 10 juillet 1965 par un alinéa qui oblige à préciser, dans les règlements de copropriété, les éléments et méthodes du calcul des quotes-parts de parties communes et de répartition des charges.

Cet article s'applique aux règlements publiés à compter du 31 décembre 2002.

Article 77

Cet article remplace le 6º tiret de l'article 18 de la loi nº 65-557 du 10 juillet 1965 par l'obligation pour le syndic d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat des copropriétaires dans les trois mois de sa désignation, sous peine de nullité de son mandat. L'assemblée générale du syndicat des copropriétaires peut, toutefois, dans le cas où l'immeuble est géré par un syndic professionnel, décider de renoncer à l'obligation d'ouverture d'un compte séparé à la majorité de l'article 25 (50 % des voix de tous les copropriétaires) et le cas échéant, à la majorité du nouvel article 25-1 (voir article 81, 5º).

L'obligation s'applique immédiatement aux mandats des syndics postérieurs à la date de promulgation de la loi. Elle s'applique au 31 décembre 2002 pour les mandats en cours à la date de promulgation de la loi.

Article 78

Cet article insère à l'article 18 de la loi nº 65-557 du 10 juillet 1965 qui réunit l'ensemble des obligations du syndic, après le 2e tiret, l'obligation de tenir un carnet d'entretien de l'immeuble dont le contenu sera déterminé par décret.

Cette disposition entrera en vigueur en même temps que le décret.

Article 79

Cet article insère un article 45-1 dans la loi nº 65-557 du 10 juillet 1965 qui crée un droit à l'information pour tout futur acquéreur qui pourra prendre connaissance du carnet d'entretien de l'immeuble et le cas échéant du diagnostic technique, établi lors de la mise en copropriété de l'immeuble.

L'entrée en vigueur de cette disposition est fixée au 1er juin 2001.

Article 80

Cet article insère un article 46-1 dans la loi nº 65-557 du 10 juillet 1965 qui oblige le notaire, pour les immeubles construits depuis plus de 15 ans mis en copropriété, lors de la première vente d'un lot ou dans les trois ans de la division de l'immeuble à porter le diagnostic technique à la connaissance de tout acquéreur d'un lot de copropriété.

Cette disposition est d'application immédiate.

Article 81

De 1º à 17º : cet article modifie de manière significative certains articles, relatifs à l'administration générale de la copropriété ou à celle des syndicats en difficulté, de la loi nº 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Les alinéas de lº à 10º et 16º précisent l'administration générale de la copropriété.

1º L'article 10-1, nouveau, déroge à la règle de répartition des dépenses du syndicat entre tous les copropriétaires en imputant aux copropriétaires défaillants les frais de recouvrement engagés par le syndicat à compter de leur mise en demeure de payer.

2º L'article 19-2, nouveau, précise d'une part, que le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé peut condamner le copropriétaire défaillant au versement des provisions de fonctionnement courant, celles du nouvel article 14-1, échues ou à échoir au cours de l'exercice budgétaire, et, d'autre part, que l'ordonnance du président est assortie de l'exécution provisoire de plein droit ; ce titre exécutoire permet au syndicat, le cas échéant, de pratiquer une saisie.

3º L'article 20, complété, fixe à 15 jours, comptés à partir du transfert de propriété, le délai imparti au notaire pour informer le syndic d'une mutation à titre onéreux.

4º L'article 21, complété, précise que l'assemblée générale détermine à la majorité des voix de tous les copropriétaires un montant des marchés et des contrats à partir duquel s'impose au syndic une mise en concurrence des entreprises.

5º L' article 25-1, nouveau, remplace le dernier alinéa de l'article 25 et prévoit qu'à défaut de décision prise à la majorité absolue, la même assemblée peut décider à la majorité simple des présents et représentés, si le projet de décision a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires.

6º L' article 25, complété par un « m » permet à l'assemblée des copropriétaires de décider l'installation de compteurs divisionnaires d'eau froide à la majorité absolue.

7º L'article 24, complété, précise que ce sont les voix exprimées qui sont utilisées dans le calcul de la majorité des présents ou représentés. En conséquence, les abstentions ne sont plus prises en compte dans le calcul de la majorité.

8º L'article 26 « c », modifié, remplace les références « i et j » par les références « i, j, et m » ; mesure d'ordre après le « m » complémentaire de l'article 25.

9º L'article 26-3, nouveau, déroge à la règle de l'unanimité et soumet les décisions concernant les aliénations de parties communes ou les travaux à effectuer sur celles-ci, à la majorité de l'article 26, c'est-à-dire « ... à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix... » pour permettre le vote de décisions indispensables à la réalisation de la mission de l'établissement public d'aménagement et de restructuration des espaces commerciaux et artisanaux (EPARECA).

10º L'article 28, réorganisé, facilite, à des conditions qu'il précise, le retrait de bâtiments de la copropriété pour permettre soit la constitution de copropriétés séparées soit, et c'est nouveau, une propriété séparée et une copropriété lorsque l'ensemble des lots d'un des bâtiments de la copropriété appartient à un seul propriétaire qui demande son retrait de la copropriété.

16º L'article 29, réorganisé, détaille les conditions d'adhésion et de retrait d'un syndicat des copropriétaires à une union de syndicats et en précise l'objet et les modalités de fonctionnement.

Les articles 10-1, 20, 21, 25-1, 25, 24, 26 « c », 26-3, 28 et 29 sont d'application immédiate.

L'article 19-2 entrera en vigueur en même temps que l'article 14-1 de la loi nº 65-557 du 10 juillet 1965, fixé au 1er janvier 2002.

Les alinéas 11º à 15º précisent l'administration provisoire des copropriétés en difficulté.

11º L'article 29-1, modifié au deuxième alinéa, prévoit que le président du tribunal de grande instance confie à l'administrateur provisoire tous les pouvoirs du syndic et précise que le mandat du syndic prend fin sans indemnité.

12º L'article 29-1, complété au dernier alinéa, rappelle la faculté pour l'administrateur provisoire, le procureur de la République, et un ou plusieurs copropriétaires, de demander au président du tribunal de grande instance, la modification, la prolongation ou la fin de la mission de l'administrateur provisoire.

13º L'article 29-4, nouveau, confie au président du tribunal de grande instance, sur rapport de l'administrateur provisoire précisant les conditions matérielles, juridiques, financières de la division et consignant l'avis des copropriétaires, la décision de division de la copropriété lorsque d'autres mesures ne permettent pas le rétablissement de son fonctionnement normal.

14º L'article 29-5, nouveau, précise les conditions d'information des copropriétaires, du procureur de la République et, du préfet et du maire, lors de la désignation d'un administrateur provisoire et de la remise de son rapport.

15º L'article 29-6, nouveau, déplace la mesure d'abrogation de l'ancien article 29-4.

Les articles 29-1, 29-4, 29-5 et 29-6 sont d'application immédiate.

17º L'article 49, nouveau, inscrit parmi les dispositions générales une mesure transitoire permettant, dans les 5 ans de la promulgation de la loi, de décider l'adaptation du règlement de copropriété aux modifications législatives et réglementaires successives, à la majorité de l'article 24, c'est-à-dire, à la majorité des voix exprimées des présents ou représentés.

L'article 49 est d'application immédiate.

Article 82

Les paragraphes I et II modifient les articles L. 421-1, L. 422-2, L. 422-3 du code de la construction et de l'habitation pour étendre les compétences des offices HLM, des OPAC, des sociétés anonymes d'HLM et des sociétés anonymes coopératives de production d'HLM à l'acquisition de lots de copropriétés en vue de leur revente et éventuellement après y avoir effectué tous travaux et les avoir loués provisoirement, lorsque ces copropriétés font l'objet d'un plan de sauvegarde.

Ces dispositions entreront en vigueur à la date de publication du décret en conseil d'Etat.

Les paragraphes III et IV modifient les articles L. 615-1 à L. 615-3 du code de la construction et de l'habitation pour améliorer la procédure du plan de sauvegarde des copropriétés dégradées : association des habitants ; faculté pour le maire d'initier la procédure ; élargissement du champ d'application de la procédure à tout le territoire ; augmentation de la durée du plan à 5 ans.

Ces dispositions sont d'application immédiate.

Article 83

Cet article modifie le code général des impôts afin de prolonger d'une durée de 5 ans l'exonération de taxe foncière prévue à l'article 1384-A du code général des impôts pour les logements en accession à la propriété financés au moyen d'un prêt PAP et situés dans un groupe d'immeubles ou un ensemble immobilier faisant l'objet d'un plan de sauvegarde.

Ces dispositions s'appliquent à compter de 2001.

Article 84

Cet article modifie l'article 6 de la loi nº 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement afin de rendre obligatoire l'ouverture du fonds de solidarité logement (FSL) aux copropriétaires occupants d'un logement situé dans un immeuble faisant l'objet d'un plan de sauvegarde en cas d'impossibilité pour ceux-ci d'assumer leurs obligations concernant les charges collectives.

De plus, lorsque le logement est situé dans un immeuble faisant l'objet d'une OPAH copropriété, l'article 140 de la présente loi prévoit la possibilité de mobilisation du FSL pour les copropriétaires occupants.

Cet article est d'application immédiate.

Article 85

Cet article généralise à toutes les copropriétés la mesure d'exonération du droit d'enregistrement ou de taxe de publicité foncière prévue par l'article 749-A du code général des impôts applicable jusqu'alors aux scissions de copropriétés situées dans les seules zones franches urbaines.

Cet article est d'application immédiate.

Section 3
Dispositions relatives à la revitalisation économique des quartiers

Article 86	Fixation de la date de démarrage des ZFU au 1er janvier 1997
Article 87	Précisions sur les conditions des exonération liées aux zones franches urbaines
Article 88	Fonds de revitalisation économique
Article 89	Sociétés d'investissement régional
Article 90	Zone de compétence de l'EPARECA
Article 91	Suppression de la clause d'actualisation de la liste des zones franches urbaines
Article 92	Intitulé de la ZFU de Grigny/Viry-Châtillon
Article 93	Individualisation des contrats de fourniture d'eau

Article 86

Cet article, ainsi que le suivant, modifie le régime d'exonérations fiscales et sociales créé par la loi du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville.
L'article 86 harmonise les dates de délimitation des zones franches urbaines : elles sont réputées dans tous les cas correspondre au 1er janvier 1997. Les exonérations fiscales et sociales sont ainsi dans toutes les ZFU octroyées pour une durée de cinq ans pour les activités commencées après le 1er janvier 1997 et avant le 31 décembre 2001.

Par conséquent, la date de commencement des exonérations d'impôt sur le revenu ou d'impôt sur les sociétés liées aux zones franches urbaines est uniformément fixée au 1er janvier 1997.

De la même façon, la date de démarrage des exonérations de charges sociales (patronales ou des travailleurs non salariés) pour une durée de cinq ans est fixée au 1er janvier 1997, ou au commencement du contrat de travail ou de l'activité non salariée s'il est postérieur à cette date.

Cet article est d'application immédiate.

Article 87

Son I modifie le code général des impôts en supprimant le bénéfice de l'exonération de taxe professionnelle pour les bases transférées d'une zone franche à une autre : l'exonération ne s'applique pas aux bases afférentes au personnel ou aux biens d'équipements mobiliers transférés à partir d'un établissement ayant bénéficié de cette exonération au titre d'une ou plusieurs des 5 années précédentes.

Cette mesure est d'application immédiate.

Le II de l'article précise les conditions de l'exonération de charges patronales dans les zones franches urbaines :

– exonération ramenée à 50 % lorsque le salarié a été employé par la même entreprise dans les 12 mois précédents ; (mesure applicable à compter du 1er janvier 2001) ;

– suppression de l'exonération, à compter de la date du transfert, pour des salariés transférés d'une zone franche à une autre (l'exonération est toutefois applicable pour les salariés qui accroissent l'effectif au-delà de l'effectif employé dans la ou les précédentes ZFU à la date du transfert). Cette mesure est d'application immédiate ;

– suppression de l'exonération en cas de licenciement dans les 12 mois précédents (sauf pour inaptitude médicalement constatée ou faute grave) ; (mesure d'application immédiate) ;

– obligation de déclaration par l'employeur des mouvements de main-d'œuvre intervenus l'année précédente ; en cas de retard dans la transmission de cette déclaration, les exonérations ne s'appliquent pas aux gains et rémunérations versés avant l'envoi de la déclaration. (Les délais de réception de cette déclaration seront fixés par décret.)

Lorsque l'entreprise a procédé à au moins deux embauches ouvrant droit à exonération, elle a obligation lors de toute nouvelle embauche qu'une part des salariés réside dans la zone franche (soit un cinquième des nouveaux embauchés, soit un cinquième de l'ensemble des salariés de l'établissement). Le III de l'article précise que cette part est calculée en ne prenant en compte que les salariés dont l'horaire est supérieur à une durée minimale.

Cette mesure nécessite un décret pour être applicable.

Article 88

Il crée un fonds de revitalisation économique afin de soutenir et développer l'activité économique dans les ZUS. Ses aides pourront concerner des entreprises déjà implantées dans les ZUS ou la réalisation d'investissements dans les ZUS (ou, à titre dérogatoire, dans les autres territoires prioritaires de la politique de la ville).

Un décret doit préciser ces dispositions.

Article 89

Cet article prévoit la possibilité de créer des sociétés d'investissement régional, dont les régions peuvent être actionnaires ou à qui elles peuvent verser des subventions. Ces sociétés d'investissement régional sont des outils de mobilisation de ressources financières pour la réalisation d'opérations de renouvellement urbain (restructuration, aménagement, développement). Elles ont pour mission d'assurer totalement ou partiellement le financement d'opérations qui peuvent concerner le foncier, le logement, l'immobilier d'entreprise et la restructuration de centres commerciaux en liaison avec l'établissement public national d'aménagement et de restructuration des espaces commerciaux et artisanaux (EPARECA).

Elles revêtent la forme de sociétés anonymes et ont la qualité d'institutions financières spécialisées (loi nº 84-46 du 24 janvier 1984 modifiée relative à l'activité et au contrôle des établissements de crédit). Leurs modalités d'intervention financière sont multiples et peuvent aller de la participation au capital de sociétés réalisant des opérations de renouvellement urbain jusqu'à l'octroi de prêts et la mise en place de crédit-bail immobilier, en passant par les apports en garantie ou des prêts participatifs.

Cet article est d'application immédiate.

Article 90

Il modifie l'article L. 325-1 du code de l'urbanisme. Il étend aux quartiers prioritaires des contrats de ville, même lorsqu'ils ne sont pas classés « zones urbaines sensibles » (ZUS), le territoire sur lequel peut intervenir l'EPARECA (Etablissement public national d'aménagement et de restructuration des espaces commerciaux et artisanaux).

Cette disposition est d'application immédiate.

Article 91

Il supprime les clauses relatives à l'actualisation de la liste des zones franches urbaines qui devait avoir lieu tous les 5 ans.

Article 92

Il modifie l'intitulé de la zone franche urbaine de Grigny/Viry-Châtillon, désormais dénommée « La Grande Borne et le village de Grigny ».

Article 93

Cet article crée l'obligation aux services de distribution d'eau de procéder à l'individualisation des contrats de fourniture d'eau à l'intérieur des immeubles collectifs d'habitation et des ensembles immobiliers de logement dès lors que le propriétaire en fait la demande. Les études et travaux nécessaires sont à la charge du demandeur.

Cet article entrera en vigueur à la date de publication du décret en Conseil d'Etat.

TITRE III

METTRE EN ŒUVRE UNE POLITIQUE DE DÉPLACEMENTS AU SERVICE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

Le titre III modifie principalement de nombreuses dispositions de la loi nº 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs (LOTI). Le texte consolidé de la LOTI modifiée par la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains peut être consulté sur le site du ministère de l'Equipement, des transports et du logement ou, sur le réseau interne à ce ministère, sur celui de la direction des transports terrestres (cheminement : transports, textes, LOTI).

L'ensemble des dispositions des sections 1,2 et 4 du titre III, présentées ci-après, sont d'application immédiate, dans des conditions qui sont précisées à l'article 103.

Les sections 3 et 5 du titre III, relatives respectivement au syndicat des transports d'Ile-de-France et au transport collectif d'intérêt régional, ne sont pas examinées dans la présente circulaire.

Section 1
Dispositions relatives au plan de déplacements urbains

Les dispositions introduites dans cette section tendent, en premier lieu, à renforcer les liens entre les documents de planification urbaine et de planification des déplacements. Elles complètent celles du titre Ier modifiant le code de l'urbanisme qui rapprochent les objectifs, les orientations et les modes d'élaboration des différents documents. Elles prévoient également que les plans de déplacements urbains pourront être élaborés par les établissements publics compétents en matière de schéma de cohérence territoriale sur le périmètre de leur ressort.

En second lieu, les dispositions introduites dans cette section tendent à conforter le rôle du plan de déplacements urbains, en particulier en ce qui concerne la sécurité des déplacements, l'organisation et la gestion du stationnement public, la construction d'aires de stationnement et les règles applicables à la livraison des marchandises en ville.

Article 94	Renforcement des liens entre les documents de planification de l'urbanisme et des déplacements
Article 95	Stationnement des véhicules des personnes handicapées
Article 96	Renforcement des plans de déplacements urbains
Article 97	Dispositions applicables aux implantations de grandes surfaces commerciales
Article 98	Précisions complémentaires sur le rôle du plan de déplacements urbains en matière de stationnement public et privé
Article 99	Mise à l'enquête publique du plan de déplacements urbains par l'autorité organisatrice

Article 100	Conditions de substitution du préfet pour les plans de déplacements urbains obligatoires des agglomérations de plus de 100.000 habitants
Article 101	Elaboration des plan de déplacements urbains par l'établissement public chargé d'élaborer le schéma de cohérence territoriale
Article 102	Plans locaux de déplacements en Ile-de-France
Article 103	Dispositions transitoires et obligation de mise en conformité des plan de déplacements urbains avec les dispositions introduites par la présente loi
Article 104	Organisation de services à la demande par l'autorité de transport urbain
Article 105	Extension de l'utilisation du versement de transport
Article 106	Mesures applicables en Ile-de-France
Article 107	Réservation d'emplacements pour le chargement de marchandises
Article 108	Extension de la compétence de l'autorité de transport urbain au stationnement payant sur voirie
Article 109	Prise en charge par l'employeur d'une partie des abonnements de transport
Article 110	Association des régions et des départements à l'élaboration des plans de déplacements urbains

Article 94
Renforcement des liens entre les documents de planification de l'urbanisme et des déplacements

Le paragraphe I de cet article transcrit dans l'article 28 de la LOTI l'obligation de compatibilité des plans de déplacements urbains avec les nouveaux schémas de cohérence territoriale. L'obligation de compatibilité des plans de déplacements urbains avec les anciens schémas directeurs et aux schémas de secteur ne s'appliquera qu'à compter de leur prochaine révision.

Le paragraphe II de l'article 94, qui modifie l'article 28-3 de la LOTI, concerne le plan de déplacements urbains de l'Ile-de-France, document qui couvre l'ensemble du territoire régional et qui doit être compatible avec le schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF). La modification de l'article 28-3 précise que les schémas de cohérence territoriale, les schémas de secteur et les plans locaux d'urbanisme doivent en Ile-de-France être compatibles avec le plan de déplacements urbains.

Article 95
Stationnement des véhicules des personnes handicapées

Cet article introduit dans la loi d'orientation en faveur des personnes handicapées du 30 juin 1975 une disposition permettant à l'autorité de police de la circulation de réserver des emplacements de stationnement pour les personnes handicapées.

Article 96
Renforcement des plans de déplacements urbains

L’article 96 renforce le rôle et enrichit le contenu des plans de déplacements urbains en modifiant l’article 28-1 de la LOTI :

– le 1º supprime le mot « orientations » qui apparaissait dans l’ancienne rédaction (« Les orientations du plan de déplacements urbains portent sur : ») et qui a été considéré insuffisamment normatif et affaiblissant la portée des plans de déplacements urbains ; la nouvelle rédaction de l’article 28-1 commence en conséquence par la phrase : « Les plans de déplacements urbains portent sur : » ;

– le 2º apporte des précisions et compléments sur le contenu des plans de déplacements urbains :

– l’amélioration de la sécurité de tous les déplacements doit être une préoccupation majeure du plan de déplacements urbains. Elle est recherchée en définissant notamment un partage modal équilibré de la voirie entre les différentes catégories d’usagers et par la mise en place d’un observatoire des accidents impliquant au moins un piéton ou un cycliste ;

– le plan de déplacements urbains porte sur l’aménagement et l’exploitation de l’ensemble du réseau principal de voirie d’agglomération, y compris les routes nationales et départementales ;

– le plan de déplacements urbains porte sur l’organisation du stationnement sur voirie et dans les parcs publics de stationnement. Le plan de déplacements urbains doit notamment indiquer les zones de stationnement payant et la politique de tarification correspondante, les modalités particulières de stationnement et d’arrêt des véhicules de transport public, des taxis et des véhicules de livraison des marchandises. Il peut prévoir des mesures spécifiques pour certaines catégories d’usagers, notamment en faveur des résidents.

La volonté du législateur de renforcer le contenu du plan de déplacements urbains en matière de stationnement public résulte du constat, appuyé par des comparaisons internationales, que la politique de stationnement en agglomération et sa coordination avec celles des transports publics constituent un levier essentiel d’orientation des choix modaux des déplacements urbains.

– le plan de déplacements urbains porte sur le transport et la livraison des marchandises, dans l’objectif de rationaliser les conditions d’approvisionnement de l’agglomération tout en maintenant les activités commerciales et artisanales. Le plan de déplacements urbains coordonne les horaires de livraison et les conditions d’accès des véhicules, selon leurs poids et dimensions, dans l’agglomération ;

La nouvelle rédaction vise notamment à dissiper certaines ambiguïtés latentes de l’ancienne formulation de l’article 28-2 de la LOTI, dont certaines interprétations tendaient à considérer que le report des activités et des commerces hors des zones denses des villes était de nature à favoriser les objectifs de la loi.

– le plan de déplacements urbains cherche à encourager les entreprises et les collectivités publiques à établir un plan de mobilité pour leur personnel.

Un plan de mobilité doit être entendu comme un ensemble de mesures (information, organisation de co-voiturage, prise en charge en taxi en heure creuse, bureau de mobilité, abonnement spécifique aux transports collectifs, offre de stationnement privé, ...) permettant de réduire la part des déplacements en véhicule individuel.

– le plan de déplacements urbains porte sur la mise en place d’une tarification et d’une billettique intégrées pour l’ensemble des déplacements, en incluant la question de la tarification du stationnement périphérique en parc relais.

La loi précise toutefois que le prix du stationnement doit être « inclus sur option », mention qui vise à éviter toute vente forcée : l’usager qui n’éprouve pas le besoin de ce service de stationnement ne doit donc pas être contraint d’en acquitter le prix. Cette disposition ne fait pas obstacle à la vente de billets ou de forfaits « combinés » incluant l’accès au transport public et le stationnement du

véhicule en parc-relais.

Article 97
Dispositions applicables aux implantations de grandes surfaces commerciales

Cet article ajoute de nouveaux critères à prendre en compte, au titre de l'article 28 de la loi du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, pour les décisions de création et d'extension de grandes surfaces commerciales ; ces critères sont les suivants :

– l'impact global du projet sur les flux de voitures particulières et de véhicules de livraison ;
– la qualité de la desserte en transport public ou avec des modes alternatifs ;
– les capacités d'accueil pour le chargement et le déchargement des marchandises.

Article 98
Précisions complémentaires sur le rôle du plan de déplacements urbains en matière de stationnement public et privé

Cet article introduit deux nouveaux articles dans la LOTI, qui complètent et précisent le rôle du plan de déplacements urbains en matière de stationnement, déjà mentionné à l'article 96 :

– un nouvel article 28-1-1 créé dans la LOTI prévoit, en matière d'organisation du stationnement public, que le plan de déplacements urbains précise les délais dans lesquels les décisions des autorités chargées de la voirie et de la police de la circulation doivent être rendues compatibles avec les dispositions du plan de déplacements ;

Combinées avec celles introduites à l'article 96, ces dispositions marquent très nettement l'intention du législateur de confier au plan de déplacements urbains un rôle majeur dans l'organisation du stationnement public. Ce renforcement du rôle du plan de déplacements urbains constitue une des mesures essentielles du nouveau dispositif.

– un nouvel article 28-1-2 précise que le plan de déplacements urbains pourra agir, à l'avenir, sur les contraintes figurant dans les documents d'urbanisme (plans locaux d'urbanisme, plans de sauvegarde), en délimitant des périmètres où le niveau de desserte par les transports publics permet d'une part de réduire ou de supprimer les obligations de construction d'aires de stationnement (normes « plancher »), notamment pour les immeubles de bureau, d'autre part d'imposer un nombre maximum de places de stationnement à ne pas dépasser (normes « plafond »), hors bâtiments d'habitation.

Article 99
Mise à l'enquête publique du plan de déplacements urbains par l'autorité organisatrice

Cet article, modifiant l'article 28-2 de la LOTI, précise que l'organisation et l'ouverture de l'enquête publique préalable à l'approbation des plans de déplacements urbains relèveront désormais des autorités compétentes pour l'organisation des transports urbains, et non plus des préfets.

Article 100

Conditions de substitution du préfet pour les plans de déplacements urbains obligatoires des agglomérations de plus de 100 000 habitants

Cet article modifie les conditions de substitution du préfet pour l'élaboration du plan de déplacements urbains dans les agglomérations de plus de 100 000 habitants : « l'obligation » de substitution en cas de défaillance de l'autorité organisatrice est remplacée par une simple « faculté » de substitution qui laisse le soin au préfet d'apprécier si, compte tenu de l'état d'avancement de la procédure, il y a lieu d'user de ce pouvoir.

Cette modification est introduite dans l'article 28-2 de la LOTI.

Article 101

Elaboration des plan de déplacements urbains par l'établissement public chargé d'élaborer le schéma de cohérence territoriale

Cet article, insérant un article 28-2-1 dans la LOTI, précise que le plan de déplacements urbains peut être élaboré par l'établissement public de coopération compétent en matière de schéma de cohérence territoriale, sous réserve que le périmètre de ce schéma englobe la totalité du (ou des) périmètre(s) de transport urbain qu'il recoupe.

Ce transfert de compétence au bénéfice de l'établissement public de coopération compétent en matière de schéma de cohérence territoriale est soumis aux règles de majorité fixées par le code général des collectivités territoriales. L'autorité (ou les autorités) compétente(s) pour l'organisation des transports urbains est (sont) alors associée(s), en tant que telle(s), à l'élaboration du plan. Les mesures d'aménagement et d'exploitation du plan de déplacements urbains mentionnées dans le premier alinéa de l'article 28 de la LOTI doivent dans ce cas être arrêtées en accord avec l'autorité (ou les autorités) de transport urbain, ainsi qu'avec le département et la région.

Il convient de souligner que le législateur a souhaité, en autorisant le changement d'échelle résultant de l'élaboration du plan de déplacements urbains par l'établissement public chargé du schéma de cohérence territoriale, permettre la conduite d'une réflexion plus globale en matière de circulation, d'organisation des transports publics, de développement économique et d'aménagement de l'espace dans toutes ses composantes : urbaines, périurbaines ou rurales. Il convient également de relever que le niveau du schéma de cohérence territoriale apparaît comme un bon niveau d'analyse des besoins et de planification globale des déplacements.

Article 102

Plans locaux de déplacements en Ile-de-France

Cet article, insérant un article 28-4 dans la LOTI, concerne la seule région d'Ile-de-France, couverte par un plan de déplacements urbains unique. Il prévoit que le PDU d'Ile-de-France pourra être complété, en certaines de ses parties, par des plans locaux de déplacements qui en détaillent et précisent le contenu.

Article 103

Dispositions transitoires et obligation de mise en conformité des plans de déplacements urbains avec les dispositions introduites par la présente loi

Le paragraphe I de cet article autorise, dans la limite d'un délai de six mois après la publication de

la loi - c'est-à-dire jusqu'au 13 juin 2001 -, l'achèvement et l'approbation des plans de déplacements urbains en cours en continuant d'appliquer les dispositions légales antérieures.

Il précise par ailleurs que la modification du pouvoir de substitution du préfet, introduite par l'article 100, s'applique rétroactivement au 30 juin 2000.

Le paragraphe II de l'article 103, modifiant l'article 28-2 de la LOTI, rend obligatoire, dans un délai de 3 ans après la publication de la loi, la mise en conformité avec les nouvelles dispositions des plans de déplacements urbains des agglomérations de plus de 100 000 habitants.

A défaut le préfet pourra engager ou poursuivre les procédures nécessaires à cette mise en conformité.

Le paragraphe III de l'article 103, modifiant l'article 28-2 de la LOTI, prévoit qu'en cas d'extension d'un périmètre de transports urbains :

– le plan de déplacements urbains approuvé continue de produire ses effets sur le périmètre antérieur ;

– le plan de déplacements urbains dont le projet a été arrêté peut être conduit à son terme sur le périmètre antérieur (la poursuite de la procédure incombe à la nouvelle autorité compétente pour l'organisation des transports urbains).

Dans tous les cas de modification d'un périmètre de transport urbain d'une agglomération de plus de 100 000 habitants, un nouveau plan de déplacements urbains doit être élaboré dans un délai de trois ans.

Article 104
Organisation de services à la demande par l'autorité de transport urbain

Cet article, modifiant l'article 7 de la LOTI, prévoit la généralisation de la possibilité de l'organisation de services de transport à la demande au moyen de véhicules de petite capacité.

Cette possibilité d'adaptation du service public pour répondre aux besoins changeants de desserte de milieux peu denses, ou en heures creuses, ou en faveur de catégories particulières d'usagers (personnes à mobilité réduite), était jusqu'ici réservée, en droit, aux seuls départements.

Article 105
Extension de l'utilisation du versement de transport

Cet article, qui complète l'article L. 2333-68 du code général des collectivités territoriales, permet d'affecter une partie du versement de transport au financement des opérations visant à améliorer l'intermodalité entre les transports en commun et le transport à bicyclette.

Article 106
Mesures applicables en Ile-de-France

Cet article, modifiant l'article 46 de la LOTI, a pour objectif de préciser que, en Ile-de-France :

– ne s'appliquent pas les dispositions du chapitre III *bis* introduit dans la LOTI par l'article 111 ci-après (chapitre relatif à la coopération entre autorités organisatrices de transport et prévoyant notamment la création de syndicats mixtes de transport) ;

– s'appliquent les articles suivants, déjà existants ou créés par la loi relative à la solidarité et au

renouvellement urbains, du chapitre II du titre II (« Des transports urbains de personnes ») de la LOTI : 27-1, 28, 28-1, 28-1-1 et 28-1-2. S'appliquent également en Ile-de-France les articles 28-3 et 28-4 de ce même chapitre qui sont spécifiques à cette région. En revanche les articles 27, 27-2, 28-2, 28-2-1 et 28-2-2 ne s'appliquent pas en Ile-de-France.

Article 107
Réservation d'emplacements pour le chargement de marchandises

Cet article, qui complète l'article L. 2213-3 du code général des collectivités territoriales, permet au maire de réserver des emplacements de voirie pour l'arrêt de véhicules effectuant un chargement ou un déchargement de marchandises.

Article 108
Extension de la compétence de l'autorité de transport urbain au stationnement payant sur voirie

Cet article, complétant le code général des collectivités territoriales, autorise l'établissement public de coopération intercommunale ou un syndicat mixte compétent pour l'organisation des transports urbains, sous réserve de l'adaptation de ses statuts selon les règles de majorité fixées par le code général des collectivités territoriales, à établir une redevance de stationnement payant sur voirie sur des voies qu'il détermine. Hors agglomération, l'avis conforme de la collectivité dont relève le domaine public concerné est requis.

Le tarif peut être modulé en fonction de la durée de stationnement et comporter une tranche gratuite. Des catégories particulières d'usagers, notamment les résidents, peuvent bénéficier d'une tarification spécifique.

Article 109
Prise en charge par l'employeur d'une partie des abonnements de transport

Cet article autorise tout employeur, public comme privé, à prendre en charge tout ou partie du prix des titres d'abonnement de ses salariés pour leurs déplacements au moyen de transports publics entre leur résidence et leur lieu de travail.

Article 110
Association des régions et des départements à l'élaboration des plans de déplacements urbains

Cet article, modifiant l'article 28-2 de la LOTI, prévoit que les régions et les départements, au titre de leur qualité d'autorité organisatrice de transport et de gestionnaire d'un réseau routier, seront associés à l'élaboration des plans de déplacements urbains. Ces collectivités étaient jusqu'ici simplement consultées à titre obligatoire sur le projet de plan, une fois celui-ci arrêté.

Section 2

Dispositions relatives à la coopération entre autorités organisatrices de transport

Les dispositions de cette section tendent principalement à encourager la coopération entre les autorités chargées de l'organisation des transports urbains, départementaux et régionaux et la coordination de leurs réseaux de transports, en favorisant la création de syndicats mixtes de transport pouvant être dotés d'une ressource spécifique permettant en particulier le financement des missions d'intérêt commun.

Article 111	Syndicat mixte de transport et comité des partenaires du transport public
Article 112	Versement de transport
Article 113	Services d'information et d'aide aux décisions ; comité des partenaires du transport public (transport urbain)

Article 111
Syndicat mixte de transport et comité des partenaires du transport public

L'article 111 crée un nouveau chapitre III *bis* dans LOTI intitulé « De la coopération entre les autorités organisatrices de transport ». Ce nouveau chapitre comporte deux articles :

– un article 30-1 prévoyant la création de syndicats mixtes de transport associant deux ou plusieurs autorités organisatrices de transport, afin, au minimum, de coordonner leurs services, mettre en place un système d'information à l'intention des usagers et rechercher l'harmonisation de leurs tarifications et de leurs titres de transport. Les autorités membres d'un syndicat mixte de transport peuvent lui transférer tout ou partie de leurs compétences d'organisation de transport, et notamment la réalisation et la gestion d'équipements et d'infrastructures de transport ;

– un article 30-2 prévoyant la possibilité de création auprès de chaque syndicat mixte de transport d'un « comité des partenaires du transport public », composé notamment de représentants des organisations syndicales locales des transports collectifs et des associations d'usagers. Ce comité est consulté sur l'offre, la stratégie tarifaire, le développement et la qualité des services. La composition du comité et ses conditions d'organisation et de fonctionnement sont fixés par décret.

Article 112
Versement de transport

Le paragraphe I de l'article 112 introduit dans le code général des collectivités territoriales un article L. 5722-7 prévoyant les conditions de prélèvement par le syndicat mixte de transport mentionné à l'article 30-1 de la LOTI d'un versement destiné au financement des transports en commun. Ce versement peut être institué par les conditions suivantes :

– le prélèvement n'est possible qu'à l'intérieur d'un espace à dominante urbaine d'au moins 50 000 habitants incluant une ou plusieurs communes centres de plus de 15 000 habitants. La notion d'espace à dominante urbaine, également appelé espace urbain, a été créée par l'INSEE (voir notamment la revue « Economie et Statistiques », nº 294-295, 1996). Il se définit, de même que l'aire urbaine, par référence aux pratiques de mobilité quotidienne et non à la continuité du bâti. A la

différence de l'aire urbaine, l'espace urbain peut toutefois être multipolaire ;

– la principale autorité compétente pour l'organisation des transports urbains doit être membre du syndicat ;

– les conditions d'assujettissement et de recouvrement de ce prélèvement sont celles du versement de transport urbain. En particulier seules sont concernées les entreprises de plus de neuf salariés ; la taxe est assise sur les salaires et recouvrée par les URSSAF ;

– le taux de ce versement ne peut excéder 0,5%. A l'intérieur d'un périmètre de transport urbain un mécanisme d'écrêtement est prévu, plafonnant la somme de ce versement et de celui susceptible d'être prélevé par l'autorité de transport urbain - c'est le prélèvement du syndicat mixte qui est à cette fin plafonné et non celui de l'autorité de transport urbain - des exemples de calcul seront fournis ultérieurement.

Les paragraphes II et III de l'article 112, modifiant les articles L. 2333-64 et L. 2333-67 du code général des collectivités territoriales, abaissent de 20 000 à 10 000 habitants le seuil de population à partir duquel le versement de transport (urbain) peut être perçu.

Article 113
Services d'information et d'aide aux décisions ;
comité des partenaires du transport public (transport urbain)

Cet article introduit, en premier lieu, un article 27-1 dans la LOTI, précisant que les autorités organisatrices sont tenues, dans les agglomérations de plus de 100 000 habitants :

– d'établir un compte « déplacements » faisant apparaître les coûts respectifs pour l'usager et pour la collectivité des différents modes de déplacements ;

– de mettre en place un service multimodal d'information, en concertation avec l'Etat, les collectivités territoriales et les entreprises de transport ;

– de mettre en place un service de conseil en mobilité à l'intention des employeurs et des gestionnaires d'activités générant des flux de déplacements importants.

En second lieu, cet article introduit un article 27-2 dans la LOTI, prévoyant la possibilité de création auprès de chaque autorité de transport urbain d'un « comité des partenaires du transport public », selon les mêmes modalités que celles mentionnées à l'article 111 dans le cas des syndicats mixtes de transport.

Section 3
Dispositions relatives au syndicat des transports d'Ile-de-France

(pour mémoire ; non traité dans la circulaire)

Section 4
Mettre en œuvre le droit au transport

Cette section, constituée du seul article 123, prévoit que les personnes dont les ressources sont égales ou inférieures au plafond fixé en application de l'article L. 861-1 du code de la sécurité sociale (couverture maladie universelle) bénéficieront sur les réseaux de transport urbain de titres permettant l'accès au transport avec une réduction tarifaire d'au moins 50 %, ou sous toute autre forme d'une aide équivalente.

Aucun décret d'application n'est prévu pour cette disposition. Il incombe aux autorités de transport urbain de prendre les initiatives en vue de son application.

Section 5

Dispositions relatives au transport collectif d'intérêt régional

(pour mémoire ; non traité dans la circulaire)

TITRE IV

ASSURER UNE OFFRE D'HABITAT DIVERSIFIÉE ET DE QUALITÉ

Le titre IV se compose de cinq sections précédées de trois articles :

Les articles 140 à 142 intègrent des dispositions relatives à la politique d'aide au logement.

La section 1 : « Le logement social » comprend les articles 143 à 160.

La section 2 : « Renforcer la solidarité entre les organismes de logement social » comprend les articles 161 à 167.

La section 3 : « L'insalubrité et l'état de péril » comprend les articles 168 à 184.

La section 4 : « Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat » comprend les articles 185 et 186.

La section 5 : les droits des locataires est divisée en deux sous-sections :

La sous-section I : le règlement amiable des conflits locatifs et le développement de la négociation comprend les articles 187 à 191.

La sous section 2 : la concertation dans le parc social comprend les articles 193 à 201.

Article 140	Principes et modalités de la politique d'aide au logement
Article 141	Organismes concourant aux objectifs de la politique du logement
Article 142	Rapport d'évaluation de l'offre et des besoins

Article 140

Cet article actualise la rédaction des articles du code de la construction et de l'habitation fondant les principes (L. 301-1) et fixant les modalités (L. 301-2) de la politique d'aide au logement. Les modifications apportées intègrent les nouveaux objectifs qui résultent de la mise en œuvre du droit au logement, objectif à valeur constitutionnelle : la promotion de la décence du logement, l'habitat durable, l'accessibilité aux personnes handicapées ainsi que la réalisation d'une offre de logements permettant la liberté de choix pour toute personne de son mode d'habitation constituent les principales innovations. Le principe du droit au logement tel que défini par l'article 1er de la loi no 90-441 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement figure désormais au nombre des principes fondant la politique d'aide au logement.

L'actualisation des modalités de la politique d'aide au logement fixée à l'article L. 301-2 intègre les réformes opérées au cours des dernières années ; il s'agit en particulier de la majoration des aides publiques pour la réalisation des logements d'intégration, du statut du bailleur privé, des opérations de restructuration urbaine, des prêts à taux zéro.

L'article prévoit, d'autre part, que dans le cadre d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat, la convention pourra être conclue par un syndicat mixte et que le fonds de solidarité pour le

logement pourra apporter des aides aux propriétaires occupants dans le cadre des OPAH copropriété.

Enfin, l'article L. 353-7 du CCH est complété pour préciser les conditions d'entrée en vigueur des conventions APL en cas de conventionnement sans travaux.

Cet article est d'application immédiate.

Article 141

Cet article précise que constituent des activités d'utilité sociale de plein droit, lorsqu'elles sont réalisées par des organismes sans but lucratif ou des unions d'économie sociale, les activités soumises à agrément visées par la loi du 31 mai 1990, visant à la mise en œuvre du droit au logement, et par la loi du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions. Il prévoit que peuvent également constituer des activités d'utilité sociale d'autres activités, exercées par des organismes sans but lucratif ou des unions d'économie sociale et concourant aux objectifs de la politique d'aide au logement, sous réserve que les activités ainsi exercées par ces organismes aient fait l'objet d'un agrément dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat. Cet article n'a pas pour objet de conférer, par lui-même, au label « activité d'utilité sociale », d'effet juridique direct.

Cet article prévoit également que les fédérations nationales regroupant les organismes précités peuvent conclure avec l'Etat ou l'ANAH des conventions ayant pour objet de concourir aux objectifs de la politique du logement.

Cet article entrera pleinement en vigueur lors de la publication du décret concernant les conditions d'agrément.

Article 142

Cet article prévoit qu'un rapport territorialisé sur l'évolution de l'offre et de la demande de logements devra tous les trois ans être remis au Parlement par le gouvernement. Le premier rapport devra être remis avant la fin de l'année 2003.

Section 1

Le logement social

Article 143	Indemnisation des administrateurs HLM
Article 144	Possibilité de location par les organismes HLM des aires de stationnement vacantes
Article 145	Conditions et modalités de la pérennité du caractère social des logements aidés
Article 146	Compétences des offices et OPAC HLM, création et rattachement des offices
Article 147	Dispositions relatives aux fonctionnaires territoriaux exerçant en OPAC
Article 148	Promotion des fonctionnaires exerçant en OPAC
Article 149	Compétences des SA d'HLM, sanctions applicables et administration provisoire
Article 150	Création de SA HLM par des organismes HLM
Article 151	Modification de la loi sur la maîtrise d'ouvrage publique
Article 152	Modification des compétences des coopératives HLM

Article 153	Attribution de logements sociaux
Article 154	Sous location de logements par des organismes HLM
Article 155	Condition de mise en gérance par un autre organisme ou une SEM des logements HLM (1)
Article 156	Condition de mise en gérance par un autre organisme ou une SEM de logements HLM (2)
Article 157	Condition de mise en gérance des logements HLM (3)
Article 158	Nouvelles modalités de la vente de logements HLM
Article 159	Disposition de cohérence
Article 160	Plafond de ressources des ascendants ou descendants

Les dispositions de la section 1 du titre IV de la loi modifient pour l'essentiel des dispositions du livre IV « Habitations à loyer modéré » du code de la construction et de l'habitation. Elles fondent par des dispositions de principe le statut et la pérennité du parc de logements sociaux et modifient les compétences des organismes d'habitations à loyer modéré afin de permettre à ces derniers de les exercer dans le cadre des politiques de renouvellement urbain.

Article 143

Cet article fait obligation à tout employeur d'accorder à ses salariés siégeant au conseil d'administration ou au conseil de surveillance d'un organisme d'habitations à loyer modéré, le temps nécessaire pour participer aux séances plénières de cette instance ; la diminution de rémunération d'un salarié du fait de sa participation à ces réunions est compensée sous forme forfaitaire par l'organisme ; il prévoit, de manière symétrique, que la perte de revenu – ou l'augmentation des charges qui résulte, pour un administrateur exerçant une activité professionnelle d'employeur ou de travailleur indépendant, de sa participation au Conseil d'administration d'un organisme HLM est compensée par une indemnité forfaitaire à la charge de l'organisme.

Cet article est d'application immédiate en ce qui concerne l'obligation faite à l'employeur ; les conditions d'application de l'indemnisation forfaitaire des administrateurs, salariés ou non, seront précisées par décret.

Article 144

Cet article précise le régime de la location par les organismes HLM de leurs emplacements de stationnement vacants introduit par l'article 47 de la loi 98-657 du 29 juillet 1998, d'orientation relative à la lutte contre les exclusions pour les logements construits depuis 1977.

Cet article est d'application immédiate.

Article 145

Cet article pose le principe de la pérennité du caractère social des logements appartenant à certaines catégories de bailleurs et qui ont reçu une aide de l'Etat ou sont conventionnés à l'APL, et

détermine les modalités de cette pérennisation.

Le 1º précise les missions des organismes HLM au titre du service d'intérêt général du logement locatif social et fonde l'octroi d'exonérations fiscales et d'aides spécifiques de l'Etat en contrepartie de l'exercice de ce service d'intérêt général ; il fixe d'autre part le cadre de leurs compétences en matière d'aménagement, d'accession à la propriété et de prestation de services au titre de la mission d'intérêt général que constituent la recherche de la mixité sociale et la diversité de l'habitat (complément à l'article L. 411-2 du CCH).

Le 2º fixe les modalités de pérennisation du caractère social des logements qui, appartenant ou ayant appartenu à un organisme HLM, ont été soit aidés par l'Etat pour leur construction, leur acquisition ou leur acquisition-amélioration, soit conventionnés à l'APL ; ces logements resteront, même en cas de changement de propriétaire (hormis les cas de vente au locataire, bail emphytéotique entraînant à l'issue du bail transfert de la propriété des constructions au bailleur du terrain ou portage de lots de copropriété) assujettis à des dispositions qui garantissent la pérennité de leur affectation sociale, à savoir :

– l'attribution sous conditions de ressources ;
– l'encadrement des loyers par l'autorité administrative ;
– le droit des locataires au maintien dans les lieux (art. L. 442-6 du CCH) ;
– le bénéfice de la procédure précontentieuse de prévention des expulsions dans le parc social introduite par l'article 115 de la loi 98-654 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions.

Les dispositions de l'article L. 411-3 (nouveau) du code de la construction et de l'habitat devront, à peine de nullité, être reproduites dans tout acte transférant la propriété ou la jouissance des logements concernés. Les transferts de propriété qui viendraient à être conclus en violation de ces dispositions seront frappés de nullité à la demande de tout intéressé ou de l'autorité administrative dans les 5 ans suivant la publication de l'acte au fichier immobilier ;

Le 3º fixe les conditions de la pérennité du caractère social de certains logements conventionnés des sociétés d'économie mixte (nouvel article L. 411-4), il s'agit des logements qui à compter du 5 janvier 1977 ont fait l'objet d'une aide de l'Etat pour leur construction, leur acquisition ou leur acquisition-amélioration ; le dispositif de pérennisation de ces logements est identique à celui prévu pour les logements HLM (réserve faite du régime des baux qui demeure celui de la loi du 6 juillet 1989).

– l'article confirme d'autre part (Art. L. 411-6 nouveau) l'application intégrale du livre IV du CCH aux logements HLM dont la convention APL viendrait à expiration sans être renouvelée ; il contient également des dispositions prévoyant (nouvel article L. 411-7) que les locaux commerciaux en pied d'immeubles HLM seront attribués en tenant compte des objectifs de mixité, après consultation préalable du maire. Il prévoit enfin, (nouvel article L. 411-8) que des conventions pourront être conclues entre l'Etat et le mouvement HLM ; ces conventions auront pour objet de favoriser la réalisation des objectifs de la politique d'aide au logement prévus par l'article L. 301-1 et s'imposeront à tous organismes après approbation par arrêté ministériel.

Les dispositions relatives à la pérennité du parc social (articles L. 411-3 et L. 411-4) et aux attributions de locaux commerciaux (art. L. 411-7) entreront en vigueur lors de la publication des décrets d'application.

Les dispositions relatives au régime juridique applicable à la fin des conventions APL dans le parc HLM (article L. 411-6) et aux accords Etat-Mouvement HLM (article L. 411-8) sont d'application immédiate.

Article 146

Cet article concerne les dispositions relatives aux compétences des OPAC et offices HLM. Le 1º modifie l'article L. 421-1 du CCH en étendant les compétences des OPAC HLM sur plusieurs points :

– en matière d'aménagement, il ajoute les « actions » aux « opérations » d'aménagement, y compris quand celles-ci sont visées au code de la construction et de l'habitation. Ceci permettra notamment aux OPAC d'intervenir en matière d'OPAH, ce qu'une application stricte du texte antérieure ne permettait pas ;

– en accession à la propriété : activité soumise à plafonds de ressources et prix de vente maxima et ouverte seulement dans les cas d'offre d'accession insuffisante à l'échelon local ou sur demande d'une collectivité locale dans le cadre d'une opération d'aménagement ou d'un contrat de ville. Les OPAC pourront également réaliser et gérer des opérations de location - accession ;

– en prestation de services : soit dans le domaine de l'accession à la propriété à destination de personnes physiques ou de sociétés de construction, soit dans le domaine de l'insertion sociale à destination d'associations ou d'organismes agréés.

Le 2º prévoit la possibilité de créer les OPAC par décret simple sur demande des collectivités locales concernées et permet le changement de collectivité de rattachement ou le changement d'appellation ou encore la fusion de plusieurs OPAC selon une procédure qui sera précisée par décret.

Le 3º rend les dispositions visées au 2º applicables aux OPHLM par modification de l'article L. 421-4.

L'ensemble des dispositions nécessitent des mesures d'application par voie de décrets d'application.

Article 147

Cet article concerne les conditions dans lesquelles les OPAC employant des agents de la fonction publique territoriale cotisent aux centres de gestion.

Cet article est d'application immédiate.

Article 148

Cet article autorise la promotion d'échelon et de grades des agents sous statut de la fonction publique territoriale en poste dans les OPAC, lors de la transformation d'OPHLM en OPAC, par la voie de la mutation, de la promotion interne ou du concours. Les OPAC concernés pourront, à ce titre créer les emplois nécessaires.

Cet article est d'application immédiate.

Article 149

Cet article modifie sur plusieurs points les dispositions relatives au statut des sociétés anonymes de HLM.

Le 1º modifie les compétences des SA HLM en matière d'aménagement d'action foncière, de prestations de services et d'accession sociale à la propriété dans des conditions identiques à celles prévues pour les OPAC HLM par le 1º de l'article 146.

Le 2º aménage par une nouvelle rédaction de l'article L. 422-7 du CCH les sanctions applicables aux SA HLM dans le but d'en permettre une meilleure gradation et apporte des précisions au caractère contradictoire de la procédure.

Les 3º et 4º complètent l'article L. 422-8 du CCH, précisent la procédure d'administration provisoire des SA d'HLM et en particulier que les opérations d'augmentation de réduction ou de cession du capital susceptibles d'être opérées pendant cette période seront dorénavant subordonnées à l'agrément de l'administrateur provisoire ; par ailleurs en cas de refus de l'assemblée générale de procéder - dans le cadre d'un plan de redressement approuvé par la caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) - à une augmentation de capital, la décision pourra être prise par la CGLLS ; enfin, pendant la durée de l'administration provisoire, l'assemblée générale ne pourra pas désigner un nouveau conseil d'administration ou de surveillance.

Le 5º fixe les conditions applicables aux cessions d'actif et aux opérations portant sur le capital de la société au cours d'une liquidation prononcée à titre de sanction (nouvel art. L. 422-8 du CCH).

Les 6º et 7º apportent des précisions rédactionnelles à certaines compétences des coopératives HLM en modifiant l'article L. 422-3 du CCH ; l'absence de référence aux « personnes de ressources modestes » dans la rédaction adoptée pour l'activité d'accession à la propriété des coopératives HLM, à la différence de la rédaction retenue pour les OPAC ou SA d'HLM, est sans effet pratique étant donné que l'article L. 411-1 qui s'applique à tout organisme HLM, comporte clairement cette référence.

Le 8º impose la présence de locataires aux conseils d'administration ou de surveillance des coopératives qui exercent une activité locative.

Cet article entrera en vigueur lors de l'intervention du décret d'application.

Article 150

Cet article permet la création de SA d'HLM par des organismes d'habitation à loyer modéré qui en détiendraient l'intégralité du capital ; les dispositions de cet article visent à faciliter la coopération entre organismes et sont à rapprocher de celles introduites par les articles 155 à 158.

L'entrée en vigueur de cet article est subordonnée à l'intervention d'un décret d'application.

Article 151

Cet article étend les possibilités de mandat de maîtrise d'ouvrage des organismes d'HLM aux opérations de logements réglementés, ce qui couvre notamment le cas de logements sociaux détenus par les collectivités locales.

Cet article est d'application immédiate.

Article 152

Cet article complète les compétences des sociétés coopératives d'HLM dont certaines ont par ailleurs été modifiées par les 6º et 7º de l'article 149 en leur permettant de réaliser des opérations d'aménagement et de prestation de services.

Cet article entrera en vigueur en même temps que le décret pris pour son application.

Article 153

Cet article apporte au régime d'attributions de logements sociaux des modifications qui n'affectent pas l'économie du système mis en place par la loi 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions.

Les I et II ouvrent en région Ile-de-France la possibilité de créer une conférence communale dans toute commune disposant de plus de 20 % de logements sociaux tels que définis par l'article 55 ; cette conférence communale pourra élaborer une charte communale du logement.

Le III prévoit que les conseils généraux seront désormais représentés au sein des conférences intercommunales du logement.

Le IV permet la création d'une commission d'attribution à la demande d'un EPCI ou d'une commune sur le territoire de laquelle un même organisme possède plus de 2 000 logements sociaux ;

Le V donne la faculté aux présidents des EPCI compétents en matière de programme local de l'habitat d'assister ou de se faire représenter, à titre consultatif, aux travaux des commissions d'attribution des logements situés sur leur territoire.

Les dispositions de cet article relatives aux conférences communales du logement en Ile-de-France entreront en vigueur à la date fixée par le décret d'application. Les autres dispositions sont d'application immédiate.

Article 154

Cet article complète le régime des sous locations de logements HLM qui avait été précisé par la loi relative à la lutte contre les exclusions. Dorénavant la loi permet d'une part aux associations déclarées et aux centres communaux d'action sociale de sous louer à des travailleurs saisonniers pour une durée n'excédant pas 6 mois, des logements meublés appartenant à des bailleurs sociaux. Elle donne d'autre part, la possibilité aux bailleurs sociaux de louer des logements, meublés ou non, aux centres communaux d'action sociale en vue de leur sous location à des personnes physiques, des personnes âgées ou handicapées, même si ces personnes ne sont pas en difficulté au sens de l'article 1er de la loi no 90-449 du 31 mai 1990.

Cet article est d'application directe.

Articles 155 à 158

Ces articles ont pour objet de faciliter la gestion d'immeubles entre organismes de logement social. Les conditions de délégation et la possibilité pour les HLM de prendre en gérance des logements appartenant à des SEM ou des collectivités locales sont précisées par l'article 155 ; les organismes passant mandat de gérance sont exonérés par l'article 156 des obligations de publicité prévue par la loi du 29 janvier 1993 relative à la prévention de la corruption et à la transparence de la vie économique et des procédures publiques. L'article 157 permet que l'aide personnalisée d'un logement ainsi mis en gérance soit versée au mandataire. L'organisme propriétaire des logements confiés en gérance sera, en vertu de l'article 158 membre de droit de la commission d'attribution de l'organisme gérant pour l'attribution des logements lui appartenant.

L'article 155 entrera en vigueur lors de la publication du décret d'application. Les articles 156 à 158 sont d'application immédiate.

Article 159

Cet article complète les dispositions relatives à la vente de logements à leurs locataires de logements HLM ; le I de cet article précise que cette vente peut revêtir la forme de la location accession ;le II de l'article ouvre la possibilité aux organismes HLM de constituer à cette fin des sociétés civiles immobilières de location. La loi précise la qualité de ses associés, les limites de la responsabilité des associés ayant la qualité de personnes physiques ainsi que la possibilité pour ces derniers de redevenir locataires de l'organisme aux conditions antérieures du contrat dans le cas où ils rencontreraient des difficultés financières.

L'entrée en vigueur des dispositions du II (nouvel article L. 433-7-1) est conditionnée à l'intervention d'un décret en Conseil d'Etat approuvant les statuts type de ces sociétés.

Les dispositions du I sont d'application immédiate.

Article 160

Cet article redéfinit les plafonds de ressources exigés des ascendants ou descendants désirant acquérir le logement d'un locataire HLM.

Cet article entrera en vigueur en même temps que l'arrêté ministériel qui remplacera l'ancienne référence au PAP.

Section 2

La solidarité entre organismes de logement social

Article 161	Dispositions de cohérence avec l'article 163
Article 162	Réforme des modalités de contrôle des organismes de logement social
Article 163	Création de la caisse de garantie du logement locatif social substituée à la caisse de garantie du logement social
Article 164	Société de garantie des opérations d'accession à la propriété
Articles 165 à 167	Dispositions de cohérence avec les articles de la section, et relèvement du seuil d'assujettissement obligatoire au supplément de loyer de solidarité

Cette section complète la section 1 « le logement social » du titre IV de la loi. Elle précise le champ du contrôle de l'administration sur les organismes de logement social et les bailleurs de logements sociaux ayant bénéficié d'un financement aidé ou d'avantages fiscaux pour la construction ou la gestion de ces logements. Elle réorganise le système de solidarité entre organismes HLM pour leur activité locative et crée un dispositif distinct de garantie des opérations d'accession sociale à la propriété que ces organismes réalisent dans les conditions définies par la loi.

Article 161

Cet article assure la cohérence avec la réforme du dispositif de la caisse de garantie du logement locatif social introduit par l'article 163. Il prévoit qu'à compter de l'entrée en vigueur de la loi, aucune nouvelle inscription d'hypothèque légale ne pourra être demandée au profit du fonds de garantie ; en revanche, la caisse des dépôts et consignations, prêtant pour le logement locatif social, pourra inscrire une hypothèque légale sur les immeubles faisant l'objet du prêt.

Cet article est d'application immédiate.

Article 162

Cet article qui modifie et complète l'article L. 451-1 du CCH, apporte des précisions au régime du contrôle exercé par l'administration sur les organismes, associations ou collectivités exerçant une activité de construction ou de gestion de logements sociaux. L'objet du contrôle, ses modalités et en particulier la qualité des agents habilités à l'exercer, la nature et l'origine des documents que l'administration peut se faire communiquer pour les besoins du contrôle sont précisés par la loi ainsi que la procédure contradictoire faisant suite au contrôle et la mise en demeure de l'organisme. Les sanctions applicables en cas d'entrave au contrôle ou d'attribution de logements sociaux en contravention avec les règles d'attribution sont également fixées par cet article.

Cet article entrera en vigueur après l'intervention d'un décret d'application.

Article 163

Cet article réforme le dispositif de garantie du logement locatif social jusqu'ici exercé par la caisse de garantie du logement social. Il crée dans le code de la construction et de l'habitation un chapitreintitulé « Caisse de garantie du logement locatif social » qui comprend les articles L. 452-1 à L. 452-7. La caisse de garantie du logement social est transformée en caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) qui reste un établissement public administratif. Sa mission est, outre la garantie des prêts au logement locatif social, de contribuer à la prévention des difficultés financières et au redressement des organismes HLM et des SEM en difficulté à raison de leur activité locative ; la caisse participera également au financement des fédérations d'organismes HLM et des sociétés d'économie mixte et participera désormais au financement des associations de locataires siégeant à la Commission nationale de concertation pour leurs activités dans le logement social. La CGLLS peut également aider les ADIL.

La CGLLS est alimentée par une cotisation assise sur les loyers perçus par les organismes HLM et les SEM, réduite en fonction de leur nombre de bénéficiaires d'aide personnelle et de logements en ZUS, de façon à assurer une redistribution sociale entre organismes.

La CGLLS est administrée par un conseil d'administration dans lequel les représentants de l'Etat sont à parité avec ceux de l'union nationale des fédérations d'organismes à loyer modéré et de la fédération nationale des sociétés d'économie mixte. Une personnalité qualifiée choisie à raison de ses compétences dans le domaine du logement est également membre de ce conseil d'administration qui est présidé par un représentant du mouvement HLM.

L'entrée en vigueur du nouveau chapitre est fixée au 1er janvier 2001 à l'exception des dispositions relatives à l'administration de la CGLLS qui nécessitent un décret en Conseil d'Etat. A titre transitoire, le conseil d'administration de l'actuelle CGLS administre la nouvelle caisse, les conditions de gestion restant en vigueur jusqu'à la publication du décret, et au plus tard au 30 juin 2001.

Article 164

Cet article organise au bénéfice des organismes HLM un dispositif de garantie des opérations de promotion immobilière et de vente d'immeubles (à l'exception de la vente aux locataires) exercées

par les organismes dans les conditions définies par les articles 145, 146, et 149 de la loi. Cette garantie visant le risque de pertes sur fonds propres est assurée par une société dont les seuls actionnaires sont l'union et les fédérations d'organismes des habitations à loyer modéré qui le composent.

Un organisme HLM ne pourra procéder aux acquisitions immobilières, contracter un emprunt ou réaliser les travaux afférents à une opération de promotion ou de vente s'il ne bénéficie pas de la garantie de la société.

L'activité de vente fera l'objet d'une comptabilité distincte et les organismes d'HLM, dans le cas de vente en l'état futur d'achèvement seront désormais tenus comme les autres opérateurs d'apporter la garantie d'achèvement de l'immeuble ou du remboursement des versements.

Cet article entrera en vigueur au 1er janvier 2002.

Article 165

Cet article contient des dispositions de cohérence étendant aux sociétés d'économie mixte d'outre mer les dispositions introduites par les articles 162 et 163 relatifs au contrôle et à la cotisation à la caisse de garantie du logement locatif social.

Cet article entrera en vigueur avec la publication des textes réglementaires relatifs au contrôle et à la CGLLS.

Article 166

Cet article reprend les dispositions de l'article précédent, en ce qui concerne les SEM de métropole.

Article 167

Cet article supprime (I de l'article) à compter de 2001 la contribution versée à l'Etat par les bailleurs sociaux au titre de leurs locataires dépassant les plafonds de ressources de plus de 40 % ainsi que (III de l'article) les dispositions relatives à la redevance versée par les organismes d'HLM et les sociétés d'économie mixte, au prorata de leurs encours de prêts à la caisse des dépôts, à la caisse de garantie du logement social.

Ces dispositions sont en cohérence avec la réforme introduite par l'article 163 de l'alimentation financière de la nouvelle caisse de garantie du logement locatif social.

Le II de l'article relève le seuil d'assujettissement obligatoire au supplément de loyer de 40 % à 60 % du dépassement des plafonds de ressources.

La contribution des organismes est supprimée à compter du 1er janvier 2001. Les modifications concernant le supplément de loyer entreront en vigueur en même temps que le décret d'application.

Section 3

L'insalubrité et le péril

Sous-section 1

Les immeubles insalubres

Article 168	Modalités d'engagement de la procédure d'insalubrité

Article 169	Déroulement de la procédure contradictoire préalable à la prise d'un arrêté d'insalubrité
Article 170	Disposition d'ordre
Article 171	Mesures d'exécution d'un arrêté d'insalubrité
Article 172	Modalités de notification et de publication de l'arrêté d'insalubrité
Article 173	Possibilité d'exécution d'office des travaux prescrits et sanctions pénales
Article 174	Recouvrement de la créance de l'Etat à l'égard des propriétaires
Article 175	Obligations du propriétaire d'un logement insalubre à l'égard des occupants de bonne foi
Article 176	Information de l'acquéreur d'un logement sur la présence ou l'absence d'amiante
Article 177	Dispositions d'ordre et sanctions pénales applicables en matière d'insalubrité

Sous-section 2
Les immeubles menaçant ruine

Article 178	Possibilité de réaliser d'office des travaux de sécurité dans les établissements recevant du public à usage d'hébergement
Article 179	Réforme de la législation relative aux immeubles menaçant ruine
Article 180	Cas d'inopposabilité du maintien dans les lieux pour les logements HLM
Article 181	Hébergement temporaire ou relogement des occupants de bonne foi (dispositions communes à l'insalubrité et au péril) et aux ERP à usage d'hébergement dans le cas prévu à l'article 81
Article 182	Aide personnalisée au logement et relogement au titre de l'article 83
Article 183	Définition des occupants au sens de l'article 314 du code de l'urbanisme
Article 184	Expropriation d'immeubles en état manifeste d'abandon

Cette section concerne pour l'essentiel la réforme de la procédure de lutte contre l'insalubrité des logements (art. 168 à 175, 177) régie par le code de la santé publique, qui a récemment fait l'objet d'une recodification par l'ordonnance 2000-548 du 15 juin 2000. Sans modifier les principes de la procédure ni la répartition des compétences, cette réforme unifie les procédures portant sur un immeuble isolé ou sur un îlot, étend la faculté de saisine des services instructeurs, aménage les modes de notification pour éliminer les causes de blocage de la procédure. Afin de faciliter la réalisation des travaux prescrits par arrêté, le maire, ou à défaut, le préfet compétent pour effectuer d'office les travaux en cas de carence du propriétaire dispose de nouveaux pouvoirs pour récupérer le coût des travaux. Il est également compétent pour procéder d'office à la mise hors d'état d'habiter des locaux insalubres évacués.

Les apports des nouveaux textes sont essentiels en ce qui concerne les conséquences dans les rapports bailleurs-locataires de l'intervention d'un arrêté d'insalubrité.

Le paiement du loyer est suspendu après la notification de l'arrêté prononçant l'insalubrité, et l'information des organismes publics, y compris les organismes payeurs des aides au logement, sur la

procédure est assurée ; les créances nées de l'exécution des travaux d'office sont garanties par une hypothèque légale ; les dispositions relatives au relogement des occupants des logements insalubres, prévues par le code de la construction et de l'habitation, sont réformées en profondeur, une obligation d'hébergement ou de relogement des occupants de bonne foi, déterminés selon le degré de gravité de l'insalubrité, étant désormais mise à la charge du propriétaire (art. 181).

La législation relative aux immeubles menaçant ruine (art. 179), organisée par le code de la construction et de l'habitation), est modifiée selon les mêmes principes en ce qui concerne les conditions de publicité de la procédure, d'information des organismes publics, de suspension du loyer pendant la durée de l'arrêté, de garantie des créances de la collectivité publique et d'obligation du propriétaire de locaux menaçant ruine d'hébergement ou de relogement des occupants de bonne foi (art. 181).

Ces nouvelles dispositions sont d'application immédiate pour les procédures engagées après publication de la loi. Pour les procédures en cours, les nouvelles dispositions de la loi peuvent s'appliquer si, d'une part, l'arrêté d'insalubrité du préfet n'a pas été pris et, d'autre part, tous les propriétaires concernés ont été informés de la procédure d'insalubrité en cours.

En revanche, si tous les propriétaires n'ont pu être avisés, il convient de reprendre la procédure au stade de l'information des propriétaires dans les conditions de l'article L. 1331-27 du code de la santé publique.

La mise en œuvre de ces dispositions fera l'objet d'une circulaire spécifique.

La section comporte également des dispositions concernant l'information sur la présence ou l'absence d'amiante (art. 176) et la possibilité d'effectuer d'office des travaux de sécurité dans des hôtels meublés dont les exploitants ne se conforment pas aux prescriptions de sécurité (art. 178).

Sous-section 1
Les immeubles insalubres
Article 168

Cet article introduit une nouvelle rédaction de l'article L. 1331-26 (ancien L. 26) du code de la santé publique qui fixe les conditions de l'engagement de la procédure d'insalubrité. La procédure relative aux immeubles isolés et celle portant sur les îlots insalubres sont unifiées.

Le rapport sur l'état d'insalubrité d'un immeuble, établi par le DDASS ou le directeur du service communal d'hygiène et de santé amorce la procédure d'insalubrité.

Le DDASS peut se saisir lui-même ou être saisi par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de logement ou d'urbanisme, ou tout locataire ou occupant de l'immeuble ou de l'un des immeubles concernés.

Ces saisines obligent le DDASS à établir un rapport motivé sur l'insalubrité de l'immeuble concerné lorsqu'il est saisi par le maire ou le président de l'EPCI.

Lorsque la demande d'établissement de rapport émane d'un locataire ou d'un occupant, le DDASS dispose d'un pouvoir d'appréciation.

Lorsque le rapport du DDASS, ou celui du directeur du service communal d'hygiène et de santé, conclut à l'insalubrité de l'immeuble, sa transmission au préfet saisit celui-ci qui doit alors inviter le conseil départemental d'hygiène à donner son avis dans le délai de deux mois sur la réalité et les causes de l'insalubrité, et les mesures propres à y remédier.

Il peut être créé, au sein de chaque conseil départemental d'hygiène, une délégation permanente chargée de donner cet avis. En outre, les commissions *ad hoc* chargées actuellement de donner cet avis sont maintenues en fonction jusqu'à la création des délégations permanentes, notamment à Paris.

Cet article est d'application immédiate.

Article 169

Cet article, sans modifier les principes de la procédure contradictoire actuelle, simplifie, grâce à une nouvelle rédaction de l'article L. 1331-27 du CSP (ancien art. L. 27), les procédures de notification aux titulaires de droits réels sur les immeubles en recourant à la procédure d'affichage sur les lieux et en mairie, lorsque ceux-ci ne peuvent être joints ou connus. Il oblige à aviser les occupants et les exploitants. Si l'insalubrité ne concerne que les parties communes d'un immeuble en copropriété, l'invitation à la réunion du CDH peut être faite au syndicat des copropriétaires.

Cet article est d'application immédiate.

Article 170

Cet article constitue une disposition d'ordre liée à la recodification du code de la santé publique opérée par l'ordonnance du 15 juin 2000.

Article 171

Cet article, sans altérer les principes applicables pour l'exécution des mesures prescrites dans l'arrêté d'insalubrité, introduit une nouvelle rédaction de l'article L. 1331-28 du CSP (ancien L. 28). Il ouvre au préfet la possibilité de faire procéder d'office aux mesures nécessaires pour empêcher toute utilisation des locaux insalubres après leur évacuation, en cas d'interdiction définitive d'habiter ou d'utiliser les lieux. L'arrêté du préfet doit indiquer si cette interdiction est d'application immédiate ou au terme d'un délai limité à six mois. Il prévoit également la possibilité pour le propriétaire d'un logement insalubre sur lequel des travaux ont été prescrits de se libérer de son obligation par la conclusion d'un bail à réhabilitation, d'un bail emphytéotique ou d'une vente en viager à charge pour le preneur ou le débirentier présent d'exécuter les travaux.

Cet article est d'application immédiate.

Article 172

Cet article introduit dans le code de la santé publique trois nouveaux articles (L. 1331-28-1, L. 1331-28-2, L. 1331-28-3), il précise les modalités de notification de l'arrêté d'insalubrité au propriétaire, aux occupants, aux autorités administratives et judiciaires concernées ainsi qu'aux organismes payeurs des allocations de logement ; il prévoit la publication de l'arrêté à la Conservation des hypothèques aux frais du propriétaire, précise les effets de la procédure sur les contrats en cours et renvoie aux dispositions de l'article 181 relatif aux conditions d'hébergement ou de relogement des occupants ; il interdit de louer ou mettre à disposition les locaux faisant l'objet d'un arrêté (la sanction pénale réprimant les infractions à cette interdiction est prévue par l'art. 177), et organise la procédure de sortie d'insalubrité. Il précise, par ailleurs, les mentions obligatoires de l'arrêté.

Cet article est d'application immédiate.

Article 173

Cet article introduit une nouvelle rédaction de l'article L. 1331-29 du CSP (ancien L. 30), qui ouvre la possibilité au maire ou à défaut au préfet d'effectuer d'office deux mois après une mise en demeure demeurée infructueuse les travaux prescrits pour mettre fin à l'insalubrité remédiable ou, dans le cas où la démolition a été prescrite, d'effectuer des travaux provisoires destinés à mettre fin au danger menaçant la santé des habitants. L'article modifie également l'article L. 1336-20 du code de la santé publique qui sanctionne des peines prévues par l'article L. 1336-4 (ancien L. 45) le fait de n'avoir pas, dans le délai d'un mois, fait droit à l'interdiction d'habiter et d'utiliser les locaux dont l'évacuation aura été prescrite au titre d'un arrêté d'insalubrité. Il précise en outre que dans les deux cas les travaux sont effectués aux frais du propriétaire.

Cet article est d'application immédiate.

Article 174

Cet article complète l'article L. 1331-30 du code de la santé publique (ancien L. 31) en disposant que la créance résultant notamment des frais d'expulsion, ou des travaux, ou des frais d'hébergement ou de relogement est garantie par une hypothèque légale sur l'immeuble, ou, s'il s'agit d'un immeuble en copropriété, sur chacun des lots concernés.

Cette disposition est d'application immédiate.

Article 175

Cet article modifie la rédaction de l'article L. 1331-31 du CSP et pose le principe de l'obligation pour le propriétaire d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants de bonne foi en cas d'interdiction définitive ou temporaire d'habiter, l'obligation pesant sur le propriétaire est une obligation d'hébergement lorsque l'interdiction d'habiter est temporaire, ou que les travaux nécessaires pour mettre fin à l'insalubrité rendent le logement temporairement inhabitable.

Cet article est d'application immédiate, les modalités de sa mise en œuvre sont précisées à l'article 181.

Article 176

Cet article modifie l'intitulé du chapitre IV du titre III du livre III de la première partie du code de la santé publique qui devient : « Lutte contre la présence de plomb ou d'amiante ». Il introduit dans le code un article L. 1334-7 qui crée à la charge du vendeur une obligation d'informer l'acquéreur sur la présence de matériaux de construction contenant de l'amiante à l'occasion de tout contrat ou promesse de vente sur certains immeubles déterminés par décret en Conseil d'Etat.

Cet article entrera en vigueur au moment de la publication du décret d'application.

Article 177

Cet article comprend des dispositions assurant la cohérence des nouvelles dispositions avec celles du code de la santé publique, recodifié par l'ordonnance 2000-548 du 15 juin 2000.

Le 1º tire les conséquences de l'intégration de la procédure d'îlots insalubres dans le droit commun en abrogeant les dispositions spécifiques s'y rapportant (art. L. 1331-17 à L. 1331-20 du code de la

santé publique ; anciens articles L. 36 à L. 41).

Le 2º modifie l'article L. 1331-23 du code de la santé publique (ancien L. 42) afin d'assurer la cohérence du contenu des interdictions avec celles définies à l'article L. 1331-28 (ancien L. 28) et avec la nouvelle rédaction de l'article L. 1336-4 du même code (ancien L. 45) relatif aux sanctions pénales.

Le 3º modifie l'article L. 1336-3 du code de la santé publique (ancien L. 43) pour assurer la cohérence avec la nouvelle rédaction de l'article L. 1336-4 du code de la santé publique (ancien L. 45).

Le 4º introduit une nouvelle rédaction de l'article L. 1336-4 du code de la santé publique (ancien L. 45) relatif aux sanctions pénales applicables en cas de location de locaux frappés d'une interdiction d'habiter ou de mise à disposition de locaux impropres à l'habitation. Les peines sont alignées sur celles de l'article L. 225-14 du code pénal relatif aux conditions d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine et sont désormais applicables aux dégradations de locaux commises dans le but de faire quitter les lieux aux occupants. La responsabilité pénale des personnes morales peut être engagée au titre des infractions prévues à l'article L. 1336-4 du code de la santé publique.

Cet article est d'application immédiate.

Sous-section 2
Les immeubles menaçant ruine
Article 178

Cet article introduit dans le code de la construction et de l'habitation des dispositions améliorant la protection des occupants d'établissements recevant du public et à usage partiel ou total d'hébergement. Le nouveau article L. 123-3 permet au maire, dans le cas où des travaux prescrits par la commission de sécurité pour faire cesser une situation d'urgence n'ont pas été exécutés, de procéder à l'exécution d'office de ces travaux, aux frais de l'exploitant, après mise en demeure non suivie d'effet. Les établissements concernés sont essentiellement des hôtels meublés ; l'exploitant est tenu à l'égard des occupants des obligations de relogement et d'hébergement organisées par l'article 181.

Cet article est d'application immédiate.

Article 179

Cet article complète la législation applicable aux immeubles menaçant ruine (art. 511-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation) en alignant les procédures de notification, de publicité, et de protection des occupants de bonne foi sur celles qui sont introduites en matière d'insalubrité. Les dispositions relatives à l'hébergement communes aux deux législations sont organisées par l'article 181.

Le nouvel article L. 511-1-1 définit les conditions de notification de l'arrêté et prévoit des dispositions spécifiques au cas où le propriétaire n'a pu être identifié, ou lorsque son dernier domicile n'est pas connu. Ces dispositions ont un objet et un contenu identiques à celles qui sont prévues en matière de lutte contre l'insalubrité (art. 169).

L'article L. 511-2 relatif aux travaux en cas de péril non imminent est complété afin de prévoir la possibilité pour le propriétaire de se libérer de ses obligations de travaux par la conclusion d'un bail à

réhabilitation, d'un bail emphytéotique ou d'une vente en viager. Le maire par arrêté constate la réalisation des travaux prescrits sur le rapport d'un homme de l'art et prononce la mainlevée de l'arrêté prescrivant la réparation ou la démolition de l'immeuble. Cet arrêté est notifié ainsi qu'il est dit à l'article L. 511-1-1.
L'article L. 511-3 relatif aux travaux en cas de péril imminent est complété pour prévoir la possibilité pour le propriétaire de se libérer de ses obligations de travaux par les mêmes moyens que ceux prévus à l'article L. 511-2.

L'article L. 511-4 relatif aux travaux effectués par la commune est complété pour prévoir que le paiement des travaux exécutés d'office sera garanti par une hypothèque légale sur l'immeuble ou sur le ou les lots concernés lorsque l'immeuble est en copropriété.

Le nouvel article L. 511-5 prévoit des dispositions prohibant la location ou la mise à disposition à quelque usage que ce soit des locaux frappés d'une interdiction d'habiter.

Le nouvel article L. 511-6 fixe des sanctions pénales identiques à celles prévues en matière de lutte contre l'insalubrité par l'article L. 1336 du CSP dans sa rédaction introduite par l'article 177 de la loi.

Cet article est d'application immédiate.

Article 180

Cet article modifie l'article L. 442-6 du code de la construction et de l'habitation en prévoyant que, dans le cas de logements HLM, le maintien dans les lieux ne pourra être opposé au propriétaire qui aura obtenu l'autorisation soit de démolir un immeuble pour construire un autre immeuble d'une surface supérieure contenant plus de logements que l'immeuble démoli, soit de restructurer le quartier dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain ; un préavis de six mois est accordé au locataire dont le relogement doit être assuré dans les conditions fixées par l'article 13 *bis* de la loi du 1er septembre 1948.

Les dispositions de cet article sont d'application immédiate.

Article 181

Cet article réforme en profondeur les dispositions concernant le relogement des occupants qui figurent dans le code de la construction et de l'habitation. Ces dispositions sont communes aux législations relatives aux immeubles insalubres et aux immeubles menaçant ruine. Elles sont également applicables au cas des établissements recevant du public et à usage partiel ou total d'hébergement quand les conditions prévues par le nouvel article L. 123-3 du CCH sont réunies (art. 178).

L'article L. 521-1 pose le principe que tout propriétaire de locaux frappés d'interdiction d'habiter et d'utiliser, prononcée au titre des législations de l'insalubrité ou des bâtiments ménaçant ruine est tenu, sans préjudice des actions contre les personnes responsables de l'insalubrité ou du péril, d'héberger ou, à défaut, de pourvoir au relogement, de contribuer au coût de ce relogement.

En cas d'interdiction temporaire d'habiter le propriétaire ou l'exploitant doit procurer à ses frais un hébergement aux occupants de bonne foi, et dans le cas d'une interdiction définitive d'habiter, de reloger ou à défaut de contribuer au coût de leur relogement. La procédure est détaillée à l'article L. 521-3.

L'article L. 521-1 définit également les occupants qui bénéficient du droit au relogement.

L'article L. 521-2 prévoit la suspension du loyer à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté d'insalubrité ou de péil au propriétaire et aux occupants ou du premier jour de l'affichage de l'arrêté en mairie.

En cas d'interdiction temporaire d'habiter, la suspension du loyer s'applique jusqu'au 1er jour du mois qui suit la date de l'achèvement des travaux constatée par l'arrêté de main levée. En cas d'interdiction définitive d'habiter, la résiliation des baux intervient au plus tard à la date limite fixée par l'arrêté pour le départ des occupants.

L'article L. 521-3 met à la charge du propriétaire du logement ou de l'exploitant d'un immeuble à usage partiel ou total d'hébergement, l'obligation d'assurer aux occupants de bonne foi un hébergement décent correspondant à leurs besoins lorsque l'interdiction d'habiter est prononcée à titre provisoire ; en cas de non-exécution de cette obligation le préfet pourvoit à cet hébergement ; la créance sur le propriétaire ou l'exploitant qui en résulte est garantie par une hypothèque légale sur l'immeuble.

En cas d'interdiction définitive d'habiter, l'obligation pesant sur le propriétaire ou l'exploitant est une obligation de relogement. Cette obligation consiste en la présentation à l'occupant de l'offre d'un logement correspondant à ses besoins et ses possibilités. La personne sur laquelle pèse cette obligation doit également verser à l'occupant évincé une indemnité égale à trois mois du nouveau loyer. A défaut d'exécution de l'obligation de relogement, la collectivité à l'initiative de la procédure procède au relogement et devient titulaire à l'égard du propriétaire ou de l'exploitant d'une créance correspondant à la somme qu'elle fixe, comprise entre deux milles francs et quatre milles francs par personne relogée ; cette créance est garantie par une hypothèse légale.

Les dispositions relatives à l'hébergement ou au relogement des occupants de bonne foi sont également applicables, dans le cas où bien qu'aucune interdiction d'habiter n'ait été prescrite, les réparations se révèlent être d'une nature telle qu'elles rendent inhabitable le logement et autorisent la résiliation du bail par le locataire en application du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil, ou si le bail du locataire expire entre la date à laquelle l'arrêté est pris et celle qu'il fixe pour sa prise d'effet.

L'article L. 521-4 prévoit des sanctions pénales à l'encontre des personnes qui prohéreraient des menaces ou commettraient des actes d'intimidation à l'égard des occupants des logements faisant l'objet d'une procédure d'insalubrité ou de péril en vue de les contraindre à renoncer à leurs droits à l'hébergement ou au relogement. La responsabilité des personnes morales peut être mise en cause.

Cet article est d'application immédiate.

Article 182

Cet article prévoit que la règle du délai de carence d'un mois pour le versement des aides personnalisées au logement ne s'applique pas après une période de suspension de loyer consécutive à un arrêté d'insalubrité ou de péril, lors du relogement ou de la réoccupation du logement après travaux.

Cet article est d'applicatiom immédiate.

Article 183

Cet article modifie l'article L. 314-1 du code de l'urbanisme relatif à la protection la définition des occupants pour faire en sorte que la définition des occupants au sens du code de l'urbanisme et au

sens du code de la construction et de l'habitaiton soit unifiée.

Article 184

Cet article modifie l'article L. 21-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique pour permettre à l'expropriant de céder de gré à gré les immeubles en état manifeste d'abandon expropriés en application des articles L. 2243-4 du code général des collectivités territoriales, les immeubles expropriés et situés dans un ensemble immobilier faisant l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1 du code de la construction et de l'habitation, les immeubles expropriés en vue de leur restauration en application de l'article L. 313-4-1 du code de l'urbanisme.

La mise en œuvre de cet article nécessite l'approbation, par décret en Conseil d'Etat, de clauses type de cahier des charges de cession.

Section 4
Agence centrale pour l'amélioration de l'habitat

Art. 185 Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat
Art. 186 Opérations de réhabilitation de l'immobilier de loisir

Article 185

Cet article conforte en les élargissant les missions confiées à l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat. Le principal changement concerne la gestion de la PAH par l'ANAH, mais cet élargissement relève du décret et n'apparaît donc pas explicitement dans cet article. En outre, l'ANAH pourra désormais subventionner la transformation en logements de locaux non initialement destinés à l'habitation, cette possibilité étant auparavant limitée aux seules zones bâties agglomérées des zones de revitalisation rurale. Cet article définit, par ailleurs, un cadre législatif pour l'application de sanctions administratives aux bénéficiaires d'aides qui ne respecteraient pas les conditions liées à l'attribution de la subvention.

La mise en œuvre de cette réforme est subordonnée à l'intervention d'un décret en Conseil d'Etat qui définira à la fois l'organisation et le fonctionnement de l'agence dont les compétences seront élargies à l'ensemble des aides accordées par le parc privé, ainsi que certaines règles d'attribution de ces aides.

Article 186

Cet article insère dans le code de l'urbanisme des dispositions définissant les opérations de réhabilitation de l'immobilier de loisir (ORIL) déjà mentionnées à l'article 261 D du code général des impôts.

Il s'agit de faciliter la mise en œuvre de ces opérations, d'autoriser les collectivités territoriales à apporter une aide financière et de donner un contenu plus précis à la notion de « villages résidentiels de tourisme » mentionnés à l'article 261 D du code général des impôts.

Cet article est d'application immédiate.

Section 5
Les droits des locataires

SOUS-SECTION 1 Dispositions relatives à l'obligation du bailleur de délivrer un logement décent	
Art. 187	Logement décent
Sous-section 2 Dispositions relatives à l'obligation du bailleur de délivrer un logement décent	
Art. 188	Extension de la compétence des commissions départementales de conciliation
Art. 189	Pacte civil de solidarité
Art. 190	Superficie des lots de copropriété et congés vente
Art. 191	Etablissement public de gestion immobilière du Nord - Pas-de-Calais
Art. 192	Coordination avec le code général des collectivités territoriales
Sous-section 3 La concertation dans le parc social	
Art. 193	La concertation dans le parc social
Art. 194	Protection des personnes logées en logement foyer
Art. 195	Représentation des locataires dans les SEM
Art. 196	Congés vente (1)
Art. 197	Modification du collège des bailleurs au sein de la Commission nationale de concertation
Art. 198	Congés vente (2)
Art. 199	Congés vente (3)
Art. 200	Bilan des attributions
Art. 201	Organismes d'information sur le logement

Article 187

Cet article met à la charge du bailleur d'un logement loué à titre de résidence principale, l'obligation de délivrer un logement décent. Cette obligation désormais inscrite dans le code civil (art. 1719) et dans la loi 89-462 du 6 juillet 1989 visant à améliorer les rapports locatifs, concerne également les logements occupés par des travailleurs saisonniers (mais non les locations saisonnières à caractère touristique) ainsi que les logements de fonction et les meublés. Les caractéristiques de

décennie applicable seront fixées par deux décrets concernant respectivement les logements et les logements foyer. Le défaut de décence du logement pourra être invoqué à tout moment par le locataire devant les tribunaux si le propriétaire refuse de réaliser les travaux demandés par le locataire. A défaut de réalisation des travaux dans le délai qu'il aura fixé, le juge pourra réduire le montant du loyer.

La loi pose le principe que les aides personnelles au logement ne peuvent être attribuées lorsque le logement habité ne répond pas aux normes de décence. Toutefois, le locataire qui agit en justice pour contester la décence du logement qu'il occupe et demander sa mise en conformité, verra maintenu le versement de l'allocation logement qui ne pourra alors lui être versée que directement. Par ailleurs, l'allocation logement pourra toujours être ouverte à titre dérogatoire et sur examen en cas par cas, notamment pour tenir compte de la situation sociale de la personne ou de la famille, dans ce cas le bailleur ne pourra plus obtenir que l'aide lui soit versée directement.

L'article introduit également dans la loi du 6 juillet 1989 un nouvel article 24-1, qui permet à un ou plusieurs locataires qui ont avec un bailleur un litige locatif ayant une origine commune de donner mandat pour agir en justice en leur nom à une organisation de locataires siégeant à la Commission nationale de concertation. Lorsque le litige concerne le logement décent, ce mandat peut être donné à une association de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement.

Les dispositions de cet article entreront en vigueur avec la publication des décrets d'application définissant les caractéristiques de décence et les modalités d'octroi dérogatoire de l'aide au logement.

Article 188

Cet article étend la compétence des commissions départementales de conciliation aux litiges relatifs à l'état des lieux, au dépôt de garantie, aux charges locatives et aux réparations ainsi qu'aux difficultés résultant de l'application des accords collectifs nationaux et locaux. La commission départementale de conciliation peut être saisie par le bailleur ou par le locataire, ou par une association représentative des locataires pour le règlement des difficultés liées à l'application d'accords nationaux ou locaux. L'avis qu'elle rend peut être transmis au juge saisi par l'un ou l'autre des parties.

Comme actuellement les DDE auront en charge le secrétariat des commissions départementales de conciliation dont les compétences élargies couvrent le parc social et le parc privé.

L'article complète, par ailleurs, les dispositions relatives à la prévention des expulsions introduites par la loi nº 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation, relative à la lutte contre les exclusions. La mesure vise à prévenir d'éventuels détournements de procédure qui auraient pour objet de priver les locataires du bénéfice des dispositions de cette loi qui ont instauré un délai de deux mois entre l'assignation en justice et l'audience ; cette procédure qui était applicable aux seules demandes du bailleur tendant à la constation de la clause résolutoire est étendue à toute assignation tendant au prononcé de la résiliation du bail lorsqu'elle est motivée par l'existence d'une dette locative du preneur.

L'entrée en vigueur des dispositions étendant les compétences de la commission départementale de concertation est subordonnée à l'intervention d'un décret. Les dispositions renforçant la prévention des expulsions sont d'application immédiate.

Article 189

Cet article assimile le partenaire d'un pacte civil de solidarité au conjoint d'un locataire pour ce qui concerne les notifications et significations faites au titre des rapports entre bailleurs et locataires régis par la loi du 6 juillet 1989 (nouvelle rédaction de l'article 9-1 de cette loi).

Cet article est d'application immédiate.

Article 190

Cet article complète l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 en précisant que les dispositions de l'article 46 de la loi nº 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis relatives à l'obligation de mentionner la superficie des lots de copropriété pour toute promesse unilatérale de vente ou d'achat ou tout contrat portant sur la vente d'un lot de copropriété ne sont pas applicables aux congés vente ; l'article valide les congés ayant revêtu ces caractéristiques.

Cet article est d'aplication immédiate.

Article 191

Cet article crée l'établissement public à la gestion immobilière du Nord - Pas-de-Calais, établissement public régional doté de la personnalité morale et de l'autonomie financière qui aura pour objet d'acquérir et de gérer directement ou indirectement les immeubles à usage locatif social antérieurement détenus dans la région par Charbonnages de France par l'intermédiaire de Soginorpa. L'établissement public de gestion immobilière du Nord - Pas-de-Calais pourra également contribuer au financement en association avec d'autres personnes de toutes actions en faveur de l'habitat social et du renouvellement urbain.

L'entrée en vigueur des dispositions est subordonnée à la publication d'un décret en Conseil d'Etat.

Article 192

Cet article, par coordination avec l'article 191 modifie le code général des collectivités territoriales pour permettre la prise en compte des logements de l'Eginorpa dans le calcul de la DSU.

Article 193

Cet article renforce les dispositions relatives à la concertation entre bailleurs et locataires.

Le 1º apporte une précision sur la procédure de conclusion des accords collectifs locaux destinés à promouvoir la concertation préalable avec les assocations de locataires.

Le 2º modifie sur plusieurs points l'article 44 de la loi nº 86-1290 du 23 décembre 1986. Il permet aux groupements de locataires (associations de fait) affiliés à une organisation siégeant à la Commission nationale de la concertation s'assurer la représentativité des locataires au niveau de l'immeuble sans être obligé de se constituer en association de la loi de 1901 et précise que les organisations de locataires concernés doivent répondre aux mêmes caractéristiques que celles qui ont été définies par la loi d'orientation relative à la prévention des exclusions pour la présentation des listes aux conseils d'administration des organismes d'habitations à loyer modéré.

Il prévoit l'information des locataires en copropriété par l'affichage d'un procès verbal abrégé des décisions de l'assemblée générale des copropriétaires concernant l'entretien de l'immeuble et les travaux.

Le 3º instaure dans le parc des bailleurs sociaux et dans celui des bailleurs institutionnels un dispositif de concertation locative (nouveaux art. 44 *bis* et 44 *ter* de la loi nº 86-1290 du 23 décembre 1986). Un plan de concertation doit être établi par le bailleur sur l'ensemble de son patrimoine avec les représentants des locataires de son parc : administrateurs élus, représentants des associations affiliées à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation et les aurtres associations ayant obtenu plus de 10 % des voix.

Ce plan qui doit être élaboré dans un délai de neuf mois à partir de la publication de la loi, définit les modalités pratiques de la concertation, il peut instaurer un ou plusieurs conseils de concertation locale ; les moyens matériels et financiers attribués par le bailleur pour la concertation sont prévus par le plan.

Les conseils de concertation sont consultés par le bailleur sur les différents aspects de la gestion du ou des immeubles en fonction des options prises dans le plan de concertation locative.

A l'occasion d'opérations de réhabilitation, la concertation du bailleur avec les locataires, jusqu'alors par circulaire nº 93-60 du 6 août 1993 qui demeure applicable, est encadrée par la loi (nouvel art. 44 *quater*). Les bailleurs sociaux et les bailleurs institutionnels sont désormais tenus de mener une concertation avec les locataires préalablement à toute décision d'engagement d'opération d'amélioration ayant une incidence sur les loyers ou les charges locatives ou de construction démolition.

Cette concertation doit porter sur la consistance et le coût des travaux, leur répercussions prévisibles sur les loyers ou les charges collectives, sur les modalités de leur réalisation. Elle devra être réalisée dans le cadre du conseil de concertation locative créé par la loi. A défaut de constitution du conseil de concertation locative, la concertation s'effectuera avec les représentants des locataires au niveau de l'immeuble ou du groupe d'immeuble. A défaut d'une telle représentation, le bailleur devra réunir à cet effet les locataires.

Les dispositions des 1º et 2º sont d'application directe. Les autres dispositions pourront faire l'objet d'un accord national entre les bailleurs et les locataires au sein de la Commission nationale de concertation.

Article 194

Cet article améliore la protection des personnes logées en logement foyer, il instaure un statut pour les personnes ayant leur résidence principale, c'est-à-dire le lieu de leur principal établissement quelle que soit la durée de l'occupation dans un logement foyer ; les hôtel meublés ne rentrent pas dans son champ d'application. Les personnes logées en logement foyer bénéficient d'un contrat écrit d'une durée d'un mois renouvelable par tacite reconduction et un conseil de concertation doit être mis en place dans chaque établissement au plus tard dans l'année qui suit la publication de la loi. Le conseil de concertation est consulté notamment sur tout projet ayant un impact sur la vie des occupants, il est consulté sur l'élaboration et la révision du règlement intérieur.

Cet article entrera en application à la date fixée par le décret d'application.

Article 195

Cet article prévoit la représentation des locataires au sein des conseils d'administration des sociétés d'économie mixte gérant des logements sociaux. Les conditions posées pour la présentation des listes contre les exclusions (*cf.* art. 193-1).

Cet article entrera en vigueur à la publication du décret d'application.

Article 196

Cet article apporte une précision rédactionnelle au dispositif des congés-vente, lors de la mise en vente de logements consécutive à la division initiale d'un immeuble par lots à l'intérieur des différents secteurs locatifs.

Cet article est d'application immédiate.

Article 197

Cet article modifie à l'intérieure des secteurs locatifs la répartition des organisations de bailleurs organisée par l'article 41 *ter* de la loi du 23 décembre 1986. Le quatrième secteur regroupe dorénavant uniquement les bailleurs personnes physiques et les sociétés civiles immobilières constituées entre parents et alliées jusqu'au quatrième degré.

Cet article est d'application imémédiate.

Articles 198 et 199

Ces articles introduisent dans le domaine législatif des dispositions résultant de l'accord sur les congés-vente concernant les ventes de plus de 10 lots par des personnes morales, conclu le 9 juin 1998 au sein de la Commission nationale de concertation.

Ces articles sont d'application immédiate.

Article 200

Cet article crée à la charge du préfet une obligation de faire tous les deux ans un rapport au conseil départemental de l'habitat sur l'état du contingent préfectoral et le bilan des attributions dans le parc social, l'application de la loi nº 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation reltive à la lutte contre les exclusions et le respect de la non-discrimination dans les logements. Le premier rapport devra être présenté pour la fin 2002.

Article 201

Cet article donne une base législative aux associations départementale et nationales d'information sur le logement en précisant que les statuts type seront fixés par décret, de même que les conditions d'agrément et de contrôle des associations départementale et nationales.

L'entrée en vigueur de cet article est subordonnée à la publication du décret d'application.

TITRE V
DISPOSITIONS DIVERSES ET ABROGATIONS

Le titre V regroupe les abrogations et les dispositions de mises en cohérence avec les nouvelles appellations des documents d'urbanisme.

Article 202

Cet article est un article de coordination et de toilettage du code ainsi que d'abrogations d'un certain nombre d'articles.

Article 203

Cet article corrige une disposition du CGCT relative à la Corse.

Article 204

Cet article réécrit l'article 111-3 du code rural, issu de la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999, qui imposait de façon systématique aux constructions à usage non agricole la même exigence d'éloignement des bâtiments d'exploitation agricole que celle à laquelle ces bâtiments sont soumis, ce qui relève de nombreuses difficultés et s'était avéré beaucoup trop rigide.

La nouvelle rédaction prévoit que l'autorité qui délivre le permis de construire peut retenir une distance d'éloignement inférieure, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales.

Cet article est d'application immédiate.

Articles 205 et 206

Ces articles sont déclarés contraires à la Constitution.

Article 207

Cet article permet la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié détruit par un sinistre sauf disposition contraire de document d'urbanisme. Il est d'application immédiate.

Article 208

Cet article abroge la procédure de concertation prévue par la loi d'orientation pour la ville pour placer toutes les procédures de concertation dans le cadre de l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme. Il est d'application immédiate.

Article 209

Cet article modifie et complète l'article L. 443-1 du code de l'urbanisme pour faire en sorte que la réglementation applicable aux terrains de camping et aux hébergements de plein air dispose désormais d'une base législative qui contribuera d'une part à renforcer l'ensemble du dispositif et, d'autre part, à permettre les évolutions réglementaires envisagées dans le cadre d'une réforme globale de ces hébergements.

Cet article fera l'objet d'un décret en Conseil d'Etat.

NOTE (S) :

(1) Pour mémoire ; non traité dans la circulaire