

# RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère du logement  
et de la ville

**NOR : MLVX0815554L**

## PROJET DE LOI

de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion

-----

### CHAPITRE I<sup>ER</sup>

#### DISPOSITIONS RELATIVES A LA MOBILISATION DES ACTEURS

##### Article 1<sup>er</sup>

I. - Aux articles L. 441-12, L. 445-1 et L. 445-2 et L. 445-3 du code de la construction et de l'habitation ainsi qu'à l'article 1388 *bis* du code général des impôts, les mots : « convention globale de patrimoine » et « convention globale » sont remplacés par les mots : « convention d'utilité sociale ».

II. - L'article L. 445-1 du même code est ainsi modifié :

1° La première phrase est remplacée par la phrase suivante : « Avant le 31 décembre 2010, les organismes d'habitations à loyer modéré concluent avec l'Etat, sur la base de leur plan stratégique de patrimoine et en tenant compte des programmes locaux de l'habitat, une convention d'utilité sociale d'une durée de six ans renouvelable. » ;

2° Il est complété par cinq alinéas ainsi rédigés :

« La convention d'utilité sociale comporte des indicateurs permettant de mesurer l'atteinte des objectifs fixés pour chaque aspect de la politique de l'organisme mentionné au présent article. Ces indicateurs sont définis par décret en Conseil d'Etat.

« Si un organisme d'habitations à loyer modéré refuse de signer la convention prévue au premier alinéa, un arrêté du ministre chargé du logement peut lui retirer une ou plusieurs des compétences mentionnées aux articles L. 421-1 à L. 421-4, L. 422-2 et L. 422-3, pendant une durée qui ne peut excéder cinq ans. Le ministre chargé du logement peut en outre, pour la même durée, majorer par arrêté la cotisation due par cet organisme en vertu des dispositions de l'article L. 452-4, dans une proportion qui ne peut excéder le quintuple du montant initialement dû.

« Les mêmes sanctions sont applicables à l'organisme qui n'a pas adressé un projet de convention d'utilité sociale au représentant de l'Etat avant le 30 juin 2010.

« Si au cours de la période conventionnelle de six ans, il apparaît que l'organisme signataire a, de son fait, manqué à ses engagements, une pénalité financière est prononcée à son encontre par arrêté du ministre chargé du logement. Cette pénalité, proportionnée à l'écart constaté entre les objectifs de la convention et leur réalisation, ne peut excéder 100 € par logement sur lequel l'organisme détient un droit réel, augmenté du montant de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties dont il a, le cas échéant, bénéficié pour une fraction de son patrimoine au cours du dernier exercice connu. La pénalité est recouvrée au bénéfice de la Caisse de garantie du logement locatif social, dans les conditions prévues à l'avant-dernier alinéa de l'article L. 452-5.

« Préalablement au prononcé de ces mesures, l'organisme est mis en mesure de présenter ses observations dans le délai d'un mois. Les décisions prises sont communiquées au conseil d'administration ou au conseil de surveillance et au directoire de l'organisme, dès sa plus proche réunion. »

III. - Le sixième alinéa de l'article L. 445-2 du même code est ainsi complété :

« Les dispositions du présent alinéa ne sont toutefois pas obligatoires pour les organismes qui procèdent à l'établissement de leur première convention d'utilité sociale. »

IV. - L'article L. 445-4 du même code est complété par l'alinéa suivant :

« La convention d'utilité sociale peut prévoir, à titre expérimental, un dispositif permettant de moduler les loyers en fonction des revenus des locataires notwithstanding les plafonds de loyers fixés par la convention conclue en application de l'article L. 351-2. Ces loyers sont plafonnés à 25 % des ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer. »

## **Article 2**

I. - Le chapitre III du titre II du livre IV du code de la construction et de l'habitation est complété par un article L. 423-14 ainsi rédigé :

« *Art. L. 423-14.* - Les organismes d'habitations à loyer modéré sont soumis à un prélèvement sur leurs ressources financières lorsqu'au cours des deux derniers exercices comptables, leurs investissements annuels moyens, sont restés inférieurs à une fraction de leur potentiel financier annuel moyen, calculé sur la même période. Cette fraction ne peut être supérieure à la moitié du potentiel annuel moyen des deux derniers exercices. Le prélèvement des ressources est calculé, selon un taux progressif, sur le potentiel financier annuel moyen des deux derniers exercices sans pouvoir excéder le tiers de celui-ci. Il est recouvré selon les procédures, sûretés, garanties et sanctions applicables en matière de taxes sur le chiffre d'affaires.

« Il n'y a pas de prélèvement si le produit de celui-ci est inférieur à 10 000 € ou si, à la date du prélèvement, l'organisme bénéficie des mesures de prévention ou de redressement de la Caisse de garantie du logement locatif social mentionnées à l'article L. 452-1.

« Les organismes soumis à ce prélèvement versent avant le 30 juin de chaque année le montant des sommes dont ils sont redevables à la Caisse de garantie du logement locatif social.

« Les organismes qui ne communiquent pas les informations nécessaires à l'application des présentes dispositions acquittent une pénalité de 300 € par logement locatif dont ils sont propriétaires ; ce montant est doublé en cas de récidive. »

II. - Après le premier alinéa de l'article L. 452-1 du même code, il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Elle gère un fonds constitué des prélèvements prévus à l'article L. 423-14 et destiné à aider les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte à financer des opérations de construction et d'amélioration de leur parc de logements locatifs sociaux, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat. »

III. - L'article L. 452-3 du même code est complété d'un g ainsi rédigé :

« g) Du produit des pénalités recouvrées en application des articles L. 423-14 et L. 445-1. »

IV. - Le premier alinéa de l'article L. 481-1-1 du même code est ainsi complété :

« Les sociétés d'économie mixte sont également soumises au prélèvement prévu à l'article L. 423-14. »

V. - Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article et définit notamment les investissements annuels moyens mentionnés à l'article L. 423-14 du code de la construction et de l'habitation.

### **Article 3**

Le chapitre III du titre III du livre IV du code de la construction et de l'habitation est complété par trois articles ainsi rédigés :

« Art. L. 433-2. - Les organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés à l'article L. 411-2, ou des groupements constitués entre eux, peuvent, dans le cadre des dispositions de l'article L. 261-3 ou de l'article L. 262-1 et sur des terrains dont ils ne sont pas propriétaires, acquérir des programmes de logements auprès d'un ou plusieurs opérateurs, au terme d'appels d'offre qui précisent leur localisation, ainsi que le nombre, la répartition par catégories et les caractéristiques techniques des logements.

« Art. L. 433-3. - Les appels d'offres mentionnés à l'article L. 433-2 respectent les règles fixées par le code des marchés publics ou, lorsqu'ils sont lancés par un organisme privé d'habitations à loyer modéré ou par un groupement dont ne relève aucun office public de l'habitat, par l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics et les textes pris pour l'application de cette ordonnance.

« Pour l'application du présent article, le montant estimé des acquisitions est assimilé au montant estimé des travaux mentionné, selon le cas, dans le code des marchés publics ou les textes pris pour l'application de l'ordonnance du 6 juin 2005 précitée.

« Art. L. 433-4. - Nonobstant les dispositions des articles L. 433-2 et L. 433-3 et à la condition que le programme de construction ait été établi par un tiers et les demandes de permis de construire déjà enregistrées, un organisme d'habitations à loyer modéré mentionné à l'article L. 411-2 peut, dans le cadre des dispositions de l'article L. 261-3 ou de l'article L. 262-1 :

« - acquérir des logements dans la limite d'une surface hors œuvre nette globale inférieure à la moitié de la surface hors œuvre nette totale du programme de construction dans lequel ces logements sont inclus ;

« - acquérir des immeubles ayant les caractéristiques de logement-foyer mentionné à l'article L. 633-1 et des résidences hôtelières à vocation sociale mentionnées à l'article L. 631-11 ;

« - acquérir des ouvrages de bâtiment auprès d'un autre organisme d'habitations à loyer modéré ou d'une société d'économie mixte. »

#### **Article 4**

I. - A l'article L. 443-7 du code de la construction et de l'habitation, il est ajouté deux alinéas ainsi rédigés :

« Lorsqu'ils sont votés en assemblée générale du syndicat des copropriétaires, les travaux font l'objet de provisions spéciales constituées en application du sixième alinéa de l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et sont à la charge des copropriétaires.

« Ces provisions spéciales sont obligatoirement déposées sur un compte séparé ouvert au nom du syndicat des copropriétaires avec une rubrique particulière pour chacun des copropriétaires. Le compte et les rubriques ne peuvent faire l'objet d'une convention de fusion, de compensation ou d'unité de comptes. »

CHAPITRE II  
MESURES FAVORISANT LA DISPONIBILITE DU FONCIER

**Article 5**

I. - L'article L. 301-5-1 du code de la construction et de l'habitation est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« La convention ne peut pas être conclue ou renouvelée avec un établissement public de coopération intercommunale lorsque le représentant de l'Etat estime que les demandes motivées de modifications mentionnées au dernier alinéa de l'article L. 302-2 et l'avis émis par le comité régional de l'habitat sur le projet de programme local de l'habitat de l'établissement public de coopération intercommunale suivant la procédure mentionnée au quatrième alinéa de l'article L. 302-2 n'ont pas suffisamment été pris en compte par l'établissement public de coopération intercommunale.

« La convention mentionnée au premier alinéa peut être dénoncée par le représentant de l'Etat lorsque les résultats du bilan triennal d'exécution du programme local de l'habitat mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 302-3 sont manifestement insuffisants par rapport aux objectifs définis dans la convention. »

II. - L'article L. 302-1 du même code est ainsi modifié :

1° A la fin du cinquième alinéa, est ajoutée une phrase ainsi rédigée : « Il peut comprendre, en tenant compte de la nécessité de modérer la consommation d'espace, des orientations relatives à l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser dans les communes concernées et du lancement des opérations d'aménagement de compétence communautaire, à l'institution des servitudes mentionnées au *b* et au *d* de l'article L. 123-2 du code de l'urbanisme ainsi qu'à la mise en œuvre des dispositions de l'article L. 127-1 du même code. » ;

2° Le quatorzième alinéa est remplacé par un alinéa ainsi rédigé :

« Le programme local de l'habitat fait l'objet d'un programme d'actions détaillé par commune et, le cas échéant, par secteur géographique, avec indication de l'échéancier de réalisation des actions concernées. »

III. - L'article L. 302-2 du même code est ainsi modifié :

1° La fin du premier alinéa est ainsi complétée : « , ainsi que de renouvellement du parc immobilier et d'accroissement du nombre de logements et de places d'hébergement nécessaires, selon les critères définis au quatrième alinéa de l'article L. 302-1. » ;

2° Dans le cinquième alinéa, après les mots : « de l'offre de logement » sont ajoutés les mots : « ainsi qu'à ceux de renouvellement du parc immobilier et d'accroissement du nombre de logements et de places d'hébergement nécessaires, » ;

3° Il est ajouté un dernier alinéa ainsi rédigé :

« En cas d'avis défavorable ou de réserves émises par le comité régional de l'habitat sur un projet de programme local de l'habitat, le représentant de l'Etat dans le département peut adresser, dans un délai d'un mois, des demandes motivées de modifications à l'établissement public de coopération intercommunale ou à la commune mentionnée à l'article L. 302-4-1 qui l'a élaboré. Le projet de programme local de l'habitat ne peut être définitivement adopté par délibération de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune qu'avec la prise en compte des modifications demandées. »

IV. - L'article L. 302-3 du même est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Les établissements publics de coopération intercommunale et les communes mentionnées à l'article L. 302-4-1 communiquent pour avis au représentant de l'Etat et au comité régional de l'habitat un bilan sur la réalisation du programme local de l'habitat à l'issue de la première période triennale d'exécution du programme et à l'expiration de la période de six ans de validité du programme. »

V. - La section première du chapitre II du titre préliminaire du livre III du même code est complétée par un article L. 302-4-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 302-4-1.* - Les dispositions de l'article L. 302-1 sont applicables aux communes de plus de 30 000 habitants qui ne sont pas membres d'un des groupements de communes mentionnés à l'avant-dernier alinéa de l'article L. 302-1. Dans ces communes, le programme local de l'habitat est élaboré, en association avec l'Etat ainsi que toute personne morale qu'il juge utile, par le conseil municipal à la connaissance duquel le représentant de l'Etat dans le département porte les informations mentionnées au premier alinéa de l'article L. 302-2. Dans le cas prévu au dernier alinéa de l'article L. 302-2, les demandes motivées de modifications sont adressées au conseil municipal. L'adoption du programme intervient dans un délai de deux ans à compter de la publication de la loi n° ... du .....de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.

« Le conseil municipal délibère au moins une fois par an sur l'état de réalisation du programme local de l'habitat et son adaptation à l'évolution de la situation sociale ou démographique. Le programme local peut être modifié par le conseil municipal, le projet de modification étant transmis pour avis au représentant de l'Etat ainsi qu'aux personnes morales ayant été associées à son élaboration, leur avis étant réputé donné s'il n'est pas rendu dans un délai de deux mois à compter de la transmission du projet. »

VI. - La section 2 du chapitre II du titre préliminaire du livre III du même code est complétée par un article L. 302-10 ainsi rédigé :

« *Art. L. 302-10.* - Dans la région Ile-de-France, le préfet de région indique, après avis du comité régional de l'habitat, pour une durée de six ans, les objectifs quantitatifs de production de logements selon leur catégorie et de places d'hébergement. Il répartit ces objectifs par territoire et par catégorie. »

VII. - Le dernier alinéa de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme est complété par la phrase suivante : « Ce délai est ramené à dix-huit mois lorsque le plan local doit être rendu compatible avec un programme local de l'habitat. »

VIII. - Dans le dernier alinéa de l'article L. 123-14 du code de l'urbanisme les mots : « du délai de trois ans mentionné » sont remplacés par les mots : « des délais de trois ans ou de dix-huit mois mentionnés ».

## Article 6

I. - L'article L. 123-1-1 du code de l'urbanisme est complété par les deux alinéas suivants :

« Dans les zones urbaines délimitées par un plan local d'urbanisme ou un plan d'occupation des sols, un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol et au coefficient d'occupation des sols résultant d'un plan local d'urbanisme ou d'un plan d'occupation des sols est autorisé, dans la limite de 20 % pour chacune des règles concernées, pour une durée de deux ans à compter de la publication de la loi n° ... du ..... de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, afin de permettre exclusivement la création ou l'agrandissement de logements. En l'absence de coefficient d'occupation des sols, l'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface habitable supérieure de plus de 20 % à la surface habitable existante.

« Les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables dans des périmètres délimités par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines. Elles ne sont pas non plus applicables dans les zones A, B et C des plans d'exposition au bruit mentionnés à l'article L. 147-3 et dans les zones mentionnées au 1° et 2° du II de l'article 562-1 du code de l'environnement. »

II. - L'article L. 127-1 du même code est ainsi rédigé :

« Le conseil municipal peut, par délibération motivée, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'économie générale du plan d'occupation des sols ou du projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme, délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration du coefficient d'occupation des sols. La délibération fixe pour chaque secteur cette majoration qui ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, la majoration ne peut être supérieure au taux des logements locatifs sociaux du programme de construction, ce taux étant égal au rapport entre le nombre des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation de l'opération et le nombre total des logements de l'opération.

« La partie de la construction en dépassement n'est pas assujettie au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité. »

III. - L'article L. 127-2 du même code est supprimé.

IV. - Il est créé dans le chapitre VIII du titre II du livre I<sup>er</sup> du même code un article L. 128-3 ainsi rédigé :

« *Art. L. 128-3.* - L'application des dispositions relatives au dépassement et à la majoration du coefficient d'occupation des sols de l'un des articles L. 123-1-1, L. 127-1 et L. 128-1 est exclusive de l'application des dispositions prévues aux deux autres articles. »

### **Article 7**

I. - L'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement est ainsi modifié :

1° Dans le I, après les mots : « établissements publics », sont insérés les mots : « ou à des sociétés dont il détient la majorité du capital » ;

2° Dans le I, après les mots : « des périmètres », sont insérés les mots : «, pouvant comprendre des immeubles appartenant à d'autres personnes publiques ou privées lorsque ceux-ci sont indispensables à la réalisation de l'opération, ».

II. - Dans l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme, après les mots : « au sens du présent livre » sont ajoutés les mots : « ou de la réalisation d'un programme de construction. »

### **Article 8**

Les articles L. 332-9 à L. 332-11 du code de l'urbanisme sont ainsi rédigés :

« *Art. L. 332-9.* - Dans les zones urbaines et les zones à urbaniser des plans locaux d'urbanisme ou des documents d'urbanisme en tenant lieu, lorsqu'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction nécessitent la réalisation d'équipements autres que les équipements propres mentionnés à l'article L. 332-15, le ou les propriétaires des terrains, le ou les aménageurs, le ou les constructeurs peuvent conclure avec la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme une convention de projet urbain partenarial prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements.

« Cette convention ne peut porter que sur les équipements publics réalisés pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre fixé par la convention. Lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins peut être prise en charge par les propriétaires fonciers, les aménageurs ou les constructeurs.

« La convention fixe les délais de paiement. La participation peut être acquittée sous forme de contribution financière ou d'apports de terrains.

« *Art. L. 332-10.* - Lorsque la participation prévue à l'article L. 332-9 est prise en charge par un propriétaire foncier, elle s'impute, le cas échéant sur la taxe sur la cession de terrains devenus constructibles, prévue par l'article 1529 du code général des impôts.

« Art. L. 332-11. - Dans les communes où la taxe locale d'équipement a été instituée, les constructions édifiées dans le périmètre délimité par une convention prévue à l'article L. 332-9, sont exclues du champ d'application de cette taxe, pendant un délai fixé par la convention qui ne peut excéder dix ans. »

### **Article 9**

A l'article L. 123-5 du code de l'urbanisme est ajouté un quatrième alinéa ainsi rédigé :

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité aux personnes handicapées d'un logement existant. »

## **CHAPITRE III**

### **MESURES EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT D'UNE OFFRE NOUVELLE DE LOGEMENTS**

### **Article 10**

Le programme national de requalification des quartiers anciens dégradés vise à engager les actions nécessaires à la requalification des quartiers anciens les plus dégradés tout en développant une mixité des habitants et des activités dans ces quartiers et en améliorant significativement la performance énergétique des bâtiments. Le programme concerne les quartiers présentant une part élevée d'habitat indigne et une situation économique et sociale des habitants particulièrement difficile. La liste des quartiers éligibles au programme national sera arrêtée par le ministre chargé du logement et de la ville.

Les actions de ce programme peuvent porter notamment sur :

- la requalification des îlots d'habitat dégradé à travers l'acquisition du foncier, le relogement des occupants et la revente du foncier nu ou bâti ;
- le développement et la requalification de l'offre de logement et d'hébergement ;
- la réhabilitation du parc privé existant ;
- la lutte contre l'habitat indigne ;
- l'aménagement des espaces et des équipements publics de proximité ;
- la réorganisation ou la création d'activités économiques et commerciales ;
- le relogement et l'accompagnement social des ménages en privilégiant leur maintien au sein du même quartier requalifié ;
- et toute action concourant à la réussite du programme, en particulier en matière d'études ou d'ingénierie.

Pour la période 2009-2016, le programme national prévoit l'aide à la réhabilitation de 60 000 logements privés et la production de 50 000 logements locatifs sociaux conventionnés dont 5 000 places de logement d'hébergement ou de transition. Il participe à l'ambition générale de réhabiliter 140 000 logements privés dégradés sur l'ensemble du territoire national sur huit ans.

### Article 11

I. - Il est ajouté, à l'article 10 de la loi n° 2003-710 du 1<sup>er</sup> août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, un septième alinéa ainsi rédigé :

« L'Agence nationale pour la rénovation urbaine est en outre chargée de contribuer à la mise en œuvre du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés mentionnés à l'article 10 de loi n° ..... du ..... de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, en accordant des concours financiers aux collectivités territoriales, aux établissements publics de coopération intercommunale compétents et aux organismes publics ou privés, qui conduisent, selon les modalités visées au deuxième alinéa du présent article, les opérations concourant à la réalisation de ce programme. »

II. - L'Agence nationale de l'habitat apporte les ressources financières nécessaires à la réalisation des objectifs de réhabilitation de l'habitat privé sur les sites éligibles mentionnés à l'article 10 de la loi n° ..... du ..... de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion. »

III. - Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'utilisation du Fonds d'intervention pour la sauvegarde de l'artisanat et du commerce pour les opérations inscrites dans les quartiers éligibles au programme national de requalification des quartiers anciens dégradés.

IV. - Il est inséré un article L. 321-1-2 dans le code de la construction et de l'habitation :

« *Art. L. 321-1-2.* - Pour l'amélioration de l'habitat privé, l'Agence nationale de l'habitat, les collectivités territoriales et leurs établissements publics, et le cas échéant tout autre partenaire public ou privé peuvent créer, par voie de convention, des fonds locaux de réhabilitation de l'habitat privé regroupant leurs financements pour conduire les opérations concourant à la réalisation du programme mentionné à l'article 10 de la loi n° ..... du ..... de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.

« Ces fonds sont gérés par les collectivités territoriales ou les établissements publics de coopération intercommunale compétents ou par la structure publique ou privée qu'ils auront désignée pour conduire ces opérations.

« Les modalités de création, de gestion, d'utilisation et de contrôle par l'Etat de ces fonds, ainsi que de désignation du gestionnaire sont fixées par décret.

« Ces conventions associent, le cas échéant, le département ou l'établissement public de coopération intercommunale ayant reçu délégation de l'Etat en application des articles L. 301-5-1 ou L. 301-5-2 et prévoient l'adaptation des conventions conclues en application des articles L. 312-2-1 et L. 321-1-1. »

V. - Le titre II du livre III du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° L'article L. 321-1 est complété par un alinéa ainsi rédigé:

« Lorsqu'ils procèdent à des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés, au sens de l'article 10 de la loi n° ..... du ..... de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, ces établissements publics peuvent gérer les fonds locaux de réhabilitation de l'habitat privé créés en application du IV de l'article 11 de cette loi. » ;

2° Au troisième alinéa de l'article L. 325-1, les mots : « contrat de ville » sont remplacés par le membre de phrase suivant : « contrat urbain de cohésion sociale ou inscrits au programme national de requalification des quartiers anciens dégradés mentionné à l'article 10 de la loi n° ... du ..... de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion. » ;

3° L'article L. 326-1 est complété par les mots suivants : « et des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés, au sens de l'article 10 de loi n° ..... du ..... de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion. Lorsqu'ils procèdent à ces dernières opérations, ils peuvent gérer les fonds locaux de réhabilitation de l'habitat privé créés en application du IV de l'article 11 de cette loi. »

VI. - Il est inséré un article L. 321-1-3 dans le code de la construction et de l'habitation ainsi rédigé :

« *Art. L. 321-1-3.* - Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions dans lesquelles peuvent être adoptées des règles particulières d'octroi des aides de l'Agence nationale de l'habitat pour les opérations relevant du programme mentionné à l'article 10 de la loi n° ..... du ..... de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion. Il fixe également les sanctions applicables aux attributaires des aides en cas de non-respect des engagements attachés à ces aides. »

## Article 12

L'article 14 de la loi n° 2003-710 du 1<sup>er</sup> août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa, après les mots : « logements locatifs sociaux et » sont insérés les mots : « de structures d'hébergement, d'établissements de logements de transition, de logements-foyers ou de résidences hôtelières à vocation sociale mentionnés au III de l'article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation ainsi que » ;

2° Le dernier alinéa est complété par la phrase : « Ils sont modulables selon les capacités financières des collectivités territoriales et maîtres d'ouvrage. »

### Article 13

I. - Le *h* du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts est complété par l'alinéa suivant :

« Pour les acquisitions ayant fait l'objet d'une promesse d'achat ou d'une promesse synallagmatique à compter de la date de publication de la loi n° ..... du ..... de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion par le contribuable ayant fait l'objet d'une obtention de permis de construire à compter de cette date, les dispositions du présent *h* s'appliquent aux logements situés dans des communes classées parmi les zones du territoire définies par décret, dans lesquelles le marché immobilier présente des tensions. Le classement des communes par zone est établi par arrêté du ministre chargé du budget et du ministre chargé du logement et est révisé au plus tous les trois ans. »

II. - Le *k* du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts est supprimé pour les acquisitions ayant fait l'objet d'une promesse d'achat ou d'une promesse synallagmatique à compter de la date de publication de la loi n° ..... du ..... de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion par le contribuable ayant fait l'objet d'une obtention de permis de construire à compter de cette date.

### Article 14

I. - Le 3 *octies* du I de l'article 278 *sexies* du code général des impôts est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Le taux réduit de 5,5 % s'applique également, dans des conditions fixées par décret, aux ventes de logements neufs destinés à être affectés à l'habitation principale de personnes physiques, si ces personnes accèdent pour la première fois à la propriété au sens du I de l'article 244 *quater* J, si elles bénéficient d'une aide à l'accession sociale à la propriété attribuée par une ou plusieurs collectivités territoriales ou un groupement de collectivités territoriales du lieu d'implantation du logement, si la somme des revenus fiscaux de référence, au sens du 1° du IV de l'article 1417, des personnes destinées à occuper ce logement ne dépasse pas les plafonds de ressources prévus pour les titulaires de contrat de location-accession mentionnés au dixième alinéa du *c* du 1 du 7° de l'article 257 et si ces personnes bénéficient d'un prêt à remboursement différé octroyé par un organisme associé collecteur de l'Union d'économie sociale du logement mentionné à l'article L. 313-18 du code de la construction et de l'habitation ; ».

II. - La dernière phrase du II de l'article 284 du même code est complétée par les mots : « , ou de logements mentionnés au deuxième alinéa du 3 *octies* du I de l'article 278 *sexies* ».

III. - Le 3 *octies* et le 6 du I de l'article 278 *sexies* du même code sont complétés par une phrase ainsi rédigée : « Le prix de vente ne doit pas excéder le plafond prévu pour les opérations mentionnées au 3 ter du I de l'article 278 *sexies* du code général des impôts. »

IV. - Les dispositions des I et II sont applicables aux opérations engagées à compter de la date de publication de la loi n° ..... du ..... de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion jusqu'au 31 décembre 2010.

### Article 15

Après le dernier alinéa de l'article L. 443-15-7, sont ajoutés deux alinéas ainsi rédigés :

« A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2009 sont assimilés aux logements sociaux visés à l'article L. 302-5 du présent code, pendant cinq ans à compter de leur financement, les logements neufs destinés à être affectés à l'habitation principale de personnes physiques, si ces personnes accèdent pour la première fois à la propriété au sens du I de l'article 244 *quater* J du code général des impôts, si elles acquièrent le terrain de manière différée ou si elles bénéficient d'un prêt à remboursement différé octroyé par un organisme collecteur associé de l'Union d'économie sociale pour le logement mentionné à l'article L. 313-18 du code de la construction et de l'habitation, si elles bénéficient d'une aide à l'accession sociale à la propriété attribuée par une ou plusieurs collectivités territoriales ou un groupement de collectivités territoriales du lieu d'implantation du logement et si leurs revenus ne dépassent pas les plafonds de ressources prévus pour les titulaires de contrat de location-accession mentionnés au dixième alinéa du c du 1 de l'article 257 du code général des impôts.

« A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2009 sont assimilés aux logements sociaux visés à l'article L. 302-5 du présent code, à compter de la signature du contrat de location-accession et jusqu'à la fin de la cinquième année civile qui suit la levée d'option, les logements occupés par des titulaires de contrats de location-accession conclus dans les conditions prévues par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière, lorsque ces logements ont été construits, améliorés ou acquis et améliorés au moyen de formes spécifiques d'aides de l'Etat ou de prêts dont les caractéristiques et les conditions d'octroi sont fixées par décret. »

## CHAPITRE IV

### DISPOSITIONS RELATIVES A LA MOBILITE DANS LE PARC DE LOGEMENTS

### Article 16

Avant le premier alinéa de l'article 22-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, les deux alinéas suivants sont insérés :

« Le cautionnement ne peut être demandé que pour un logement loué par un bailleur personne physique ou par une société civile immobilière constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus.

« Dans tous les cas, dès lors que le bailleur a souscrit une assurance garantissant les obligations locatives du locataire, il ne peut exiger un cautionnement. »

### Article 17

I. - L'article L. 613-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Dans le premier alinéa, les mots : « excédant une année » sont remplacés par les mots : « qui ne peuvent être supérieurs à un an » ;

2° Au même alinéa, les mots : « ou l'hébergement » sont ajoutés après les mots : « le relogement ».

II. - L'article L. 613-2 du même code est ainsi modifié :

1° Dans la première phrase, les mots : « trois ans » sont remplacés par les mots : « un an » ;

2° A la fin de la deuxième phrase, après les mots : « de son relogement » sont ajoutés les mots : « ou de son hébergement ».

### Article 18

I. - Les articles L. 442-4-1 et L. 442-4-2 du code de la construction et de l'habitation deviennent respectivement les articles L. 442-4-4 et L. 442-4-5.

II. - L'article L. 442-4 est ainsi rédigé :

« *Art. L. 442-4.* - En cas de sous-occupation telle que prévue par l'article L. 621-2, le bailleur propose au locataire un nouveau logement correspondant à ses besoins, nonobstant les plafonds de ressources prévus à l'article L. 441-1.

« Le loyer principal du nouveau logement ne doit pas être supérieur à celui du loyer d'origine.

« Un décret fixe les conditions d'une aide à la mobilité prise en charge par l'organisme bailleur.

« Sur les territoires définis au 7° de l'article 10 de la loi n° 48-1360 du 1<sup>er</sup> septembre 1948, le bailleur donne congé au locataire ayant refusé trois offres de relogement conformes aux dispositions prévues par l'article 13 *bis* de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948 précitée. Le délai de préavis applicable est de six mois. A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

« Les dispositions de l'alinéa précédent ne sont applicables ni à l'égard des locataires âgés de plus de soixante-dix ans, ni lorsque le locataire est une personne handicapée à mobilité réduite ou a à sa charge une personne handicapée à mobilité réduite. »

III. - Il est créé un article L. 442-4-2 ainsi rédigé :

« *Art. L. 442-4-2.* - Le contrat passé entre un bailleur et un locataire d'un logement adapté aux personnes handicapées au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles comporte une clause de résiliation du bail sous réserve de propositions adaptées de relogement par le bailleur dès lors que les occupants de ce logement ne présentent plus un tel handicap. Toutefois, cette résiliation ne peut prendre effet que lorsqu'au moins trois propositions non acceptées ont été faites par le bailleur. Le contrat prévoit un préavis de six mois en cas de résiliation.

« L'offre de relogement doit être conforme aux dispositions prévues par l'article 13 *bis* de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948 précitée. Le logement est attribué nonobstant les plafonds de ressources prévus à l'article L. 441-1.

« Les dispositions du second et du troisième alinéas de l'article L. 442-4 s'appliquent. »

IV. - Il est créé un article L. 442-4-3 ainsi rédigé :

« *Art. L. 442-4-3.* - Pour les personnes mentionnées au 12° de l'article 10 de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948 précitée, le contrat de location est requalifié en contrat de location de trois ans non renouvelable. Six mois avant la fin du bail, le bailleur donne congé au locataire.

« Au terme du contrat, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

« Les dispositions des deux alinéas précédents ne sont applicables ni à l'égard des locataires âgés de plus de soixante-dix ans, ni lorsque le locataire est une personne handicapée à mobilité réduite ou a à sa charge une personne handicapée à mobilité réduite. »

V. - Il est créé un article L. 442-5-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 442-5-1.* - Lorsque l'enquête triennale précitée fait apparaître qu'un locataire est assujéti au supplément de loyer de solidarité défini à l'article L. 411-3 ou lorsque le locataire est dans un cas de sous occupation telle que prévue par l'article L. 621-2, l'organisme procède avec le locataire à un examen de sa situation et des possibilités d'évolution de son parcours résidentiel.

« L'organisme informe le locataire des différentes possibilités d'accession à la propriété auxquelles il peut prétendre. »

VI. - Après le quatrième alinéa de l'article L. 442-8-1 du code de la construction et de l'habitation, il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Par dérogation au premier alinéa de l'article L. 442-8, les locataires des organismes mentionnés à l'article L. 411-2 peuvent, après en avoir informé le bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception, sous-louer temporairement pour une durée maximale d'un an renouvelable, une partie de leur logement à des personnes jeunes répondant aux conditions d'âges définies par décret en Conseil d'Etat. Celles ci ne bénéficient pas du droit au maintien dans les lieux. Le prix du loyer de la ou des pièces principales sous-louées est calculé *au prorata* du loyer total rapporté à la surface habitable du logement. »

VII. - A la première phrase du 7° de l'article 10 de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948 précitée les mots : « à Paris, dans un rayon de 50 kilomètres de l'emplacement des anciennes fortifications de Paris et dans les communes dont la population municipale est égale ou supérieure à 10 000 habitants » sont remplacés par les mots : « dans les agglomérations de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants et dans les communes dont la population est de plus de 20 000 habitants » et les mots : « 327 du code de l'urbanisme et de l'habitation » sont remplacés par les mots : « L. 621-2 du code de la construction et de l'habitation ».

VIII. - L'article 10 de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948 précitée est complété par un 12° ainsi rédigé :

« 12° Qui occupent des locaux appartenant aux organismes mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation, et dont les ressources, au vu des résultats de l'enquête triennale mentionnée à l'article L. 442-5 du code de la construction et de l'habitation, sont deux fois supérieures aux plafonds de ressources pour l'attribution des logements locatifs sociaux fixés en application de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation. »

IX. - La dernière phrase du premier alinéa du I de l'article 40 et la dernière phrase du troisième alinéa du III de l'article 40 de la loi du 6 juillet 1989 précitée sont modifiées comme suit :

« Les dispositions de l'article 14 leur sont applicables à condition que le bénéficiaire du transfert du contrat remplisse les conditions d'attribution et que le logement soit adapté à la taille du ménage.

« Ces deux conditions ne sont pas requises envers le conjoint ou le partenaire lié au conjoint par un pacte civil de solidarité, et, lorsqu'ils vivaient effectivement avec lui depuis plus d'un an, les ascendants, les personnes handicapées ainsi que, jusqu'à leur majorité, les enfants mineurs. »

## **Article 19**

I. - Les plafonds de ressources pour l'attribution des logements locatifs sociaux fixés en application de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation sont minorés de 10,3 % à compter de la date de publication de la loi n° ..... du ..... de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.

II. - Le dernier alinéa de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation est remplacé par un alinéa ainsi rédigé :

« Les plafonds de ressources pour l'attribution des logements locatifs sociaux fixés en application du présent article sont révisés chaque année en tenant compte de la variation de l'indice de référence des loyers mentionné à l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat. »

CHAPITRE V  
**DISPOSITIONS RELATIVES A LA LUTTE CONTRE L'EXCLUSION,  
A L'HEBERGEMENT ET A L'ACCES AU LOGEMENT**

**Article 20**

I. - L'article L. 121-15 du code de l'action sociale et des familles est ainsi modifié :

« L'Agence nationale pour la cohésion sociale et l'égalité des chances est administrée par un conseil d'administration et un directeur général nommé par l'Etat. Le conseil d'administration est composé de représentants de l'Etat, d'élus nationaux et locaux et de personnalités qualifiées. Les représentants de l'Etat disposent de la moitié des voix.

« Le président du conseil d'administration est désigné par l'Etat parmi les personnalités qualifiées.

« Dans la région et dans le département, le délégué de l'agence y est, respectivement, le préfet de région et le préfet de département. Il signe les conventions passées pour son compte et concourt à leur mise en oeuvre, à leur évaluation et à leur suivi. »

II. - L'article L. 121-17 du même code est ainsi modifié :

« Les ressources de l'Agence nationale pour la cohésion sociale et l'égalité des chances sont constituées notamment par :

« 1° Les subventions ou concours de l'Etat ;

« 2° Les concours des fonds structurels de la Communauté européenne ;

« 3° Les subventions de la Caisse des dépôts et consignations ;

« 4° Les produits divers, dons et legs.

« L'agence peut, en outre, recevoir, dans le cadre de conventions, des contributions de collectivités territoriales ou de leurs établissements publics de coopération, d'organismes nationaux ou locaux des régimes obligatoires de sécurité sociale ou de la mutualité sociale agricole, ou d'établissements publics. »

**Article 21**

I. - L'article 21 de la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat est modifié comme suit :

1° La première phrase du premier alinéa est remplacée par la phrase suivante : « Un plan d'accueil, d'hébergement et d'insertion des personnes sans domicile est établi dans chaque département. Ce plan est inclus dans le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées » ;

2° Dans le deuxième alinéa les mots : « d'urgence » sont supprimés ;

3° Les cinq derniers alinéas sont remplacés par les alinéas ainsi rédigés :

« Avec l'accord des communes concernées, le plan départemental peut prévoir que les obligations de certaines communes soient exécutées, en tout ou en partie, sur le territoire de communes situées dans la même agglomération ou membres du même établissement public de coopération intercommunale.

« Chaque année, avant le 1<sup>er</sup> septembre, le préfet notifie, à chacune des communes mentionnées au troisième alinéa, un état des places d'hébergement disponibles au 1<sup>er</sup> janvier de l'année en cours. La commune dispose de deux mois pour présenter ses observations. Après examen de ces observations, le préfet notifie, avant le 31 décembre, le nombre de places d'hébergement retenues pour l'application de ce troisième alinéa.

« A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009, il est effectué, chaque année, par neuvième des mois de mars à novembre, un prélèvement sur les ressources fiscales des communes mentionnées au I, à l'exception de celles qui bénéficient de la dotation de solidarité urbaine et de cohésion sociale prévue par l'article L. 2334-15 du code général des collectivités territoriales. Ce prélèvement est égal au potentiel fiscal par habitant défini à l'article L. 2334-4 du code général des collectivités territoriales multiplié par le nombre de places d'hébergement manquantes par rapport aux obligations mentionnées au troisième alinéa. Il est versé dans les mêmes conditions que le prélèvement mentionné à l'article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation et prévues aux trois derniers alinéas de cet article.

« Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application du présent article, notamment le contenu du plan mentionné au premier alinéa. »

II. - L'article 2 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement est complété par la phrase suivante : « Ce plan départemental inclut le plan d'accueil, d'hébergement et d'insertion des personnes sans domicile prévu par l'article 21 de la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994. »

III. - Au deuxième alinéa de l'article L. 311-9 du code de l'action sociale et des familles, les mots : « schéma départemental des centres d'hébergement et de réinsertion sociale » sont remplacés par les mots : « plan départemental d'accueil, d'hébergement et d'insertion des personnes sans domicile ».

IV. - Au sixième alinéa de l'article L. 312-5 du code de l'action sociale et des familles, la mention « 8° » est supprimée.

V. - L'article L. 633-1 du code de la construction et de l'habitation est complété par les trois alinéas suivants :

« Il accueille notamment des personnes âgées, des personnes handicapées, des jeunes travailleurs, des étudiants, des travailleurs migrants ou des personnes défavorisées.

« Le logement-foyer, dénommé « résidence sociale », est destinée aux personnes ou familles mentionnées au II de l'article L. 301-1.

« La résidence sociale, dénommée « pension de famille », est un établissement comportant moins de trente logements destinée à l'accueil sans condition de durée des personnes dont la situation sociale et psychologique rend difficile leur accès à un logement ordinaire. »

### **Article 22**

L'article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitat est ainsi modifié :

1° Dans la deuxième phrase du septième alinéa du II, après les mots : « au sein duquel ces logements doivent être situés » sont insérés les mots : « et qui, en Ile-de-France, peut porter sur des territoires situés dans d'autres départements de la région, après consultation du préfet territorialement compétent. » ;

2° A la fin de la dernière phrase du même alinéa sont ajoutés les mots : « dans lequel le logement attribué est situé » ;

3° Le huitième alinéa du II est complété par une phrase ainsi rédigée : « En Ile-de-France, il peut également saisir le représentant de l'Etat dans un autre département de la région afin que celui-ci fasse une telle proposition ;

4° A la fin de la dernière phrase du neuvième alinéa du II, sont ajoutés les mots : « dans lequel le logement proposé est situé » ;

5° Le dixième alinéa du II est ainsi rédigée :

« En cas de refus de l'organisme de loger le demandeur, le représentant de l'Etat dans le département qui a désigné celui-ci procède à l'attribution d'un logement correspondant à ses besoins et à ses capacités sur ses droits de réservations. »

« En Ile-de-France, il peut également saisir le représentant de l'Etat dans un autre département de la région afin que celui-ci procède à l'attribution d'un tel logement sur ses propres droits de réservations. » ;

6° Le deuxième alinéa du III est complété par une phrase ainsi rédigée : « En Ile-de-France, il peut également saisir le représentant de l'Etat dans un autre département de la région afin que celui-ci fasse une telle proposition. » ;

7° A la fin du deuxième alinéa du III, sont insérés les mots : « dans lequel l'hébergement proposé est situé » ;

8° Dans le V, les mots : « avis rendus » sont remplacés par les mots : « décisions prises ».

### **Article 23**

I. - Au deuxième alinéa de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement, les mots : « dans des taudis, des habitations insalubres, précaires ou de fortune, » sont remplacés par les mots : « ou exposées à des situations d'habitat indigne, ».

II. - Il est inséré à l'article 4 de la loi du 31 mai 1990 précitée un troisième alinéa ainsi rédigé :

« Constituent un habitat indigne les locaux utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé et dont le traitement relève des pouvoirs de police administrative exercés par le maire ou par le préfet. »

III. - Dans la dernière phrase du sixième alinéa de l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation, après les mots : « situations d'habitat indigne » sont ajoutés les mots : « au sens des deuxième et troisième alinéas de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement ».

#### **Article 24**

I. - L'article L. 421-4 du code de la construction et de l'habitation est complété par les deux alinéas suivants :

« 6° Prendre à bail des logements faisant l'objet de conventions au titre des articles L. 321-4 ou L. 321-8 en vue de les sous-louer, meublés ou non aux demandeurs mentionnés à l'article L. 441-2-3 et aux personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition ;

« 7° Gérer en qualité d'administrateur de biens des logements vacants pour les donner en location à des personnes physiques éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence, pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir. »

II. - L'article L. 422-2 du code de la construction et de l'habitation est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« Elles peuvent aussi prendre à bail des logements faisant l'objet de conventions au titre des articles L. 321-4 ou L. 321-8, en vue de les sous-louer, meublés ou non, aux demandeurs mentionnés à l'article L. 441-2-3 et aux personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition.

« Elles peuvent gérer en qualité d'administrateur de biens des logements vacants pour les donner en location à des personnes physiques éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence, pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir. »

III. - Avant l'avant dernier alinéa de l'article L. 422-3 du code de la construction et de l'habitation, sont insérés les deux alinéas suivants :

« Elles peuvent aussi prendre à bail des logements faisant l'objet de conventions au titre des articles L. 321-4 ou L. 321-8, en vue de les sous louer, meublés ou non, aux demandeurs mentionnés à l'article L. 441-2-3 et aux personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition.

« Elles peuvent gérer en qualité d'administrateur de biens des logements vacants pour les donner en location à des personnes physiques éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence, pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir. »

IV. - Dans le titre du chapitre IV du titre IV du livre IV du code de la construction et de l'habitation le mot : « vacants » est supprimé.

Ce chapitre est divisé en deux sections.

1° La section 1 est intitulée : « Dispositions applicables à la sous-location des logements vacants » et comprend les articles L. 444-1 et L. 444-6 ;

2° La section 2 est intitulée : « Dispositions applicables à la sous-location des logements conventionnés en application de l'article L. 321-4 ou L. 321-8 ».

Dans la section 2, il est créé trois articles ainsi rédigés :

« Art. L. 444-7. - Les dispositions des articles L. 444-5 et L.444-6 de la section 1 du présent chapitre s'appliquent aux logements, meublés ou non, conventionnés en application de l'article L. 321-4 ou L. 321-8 et destinés à la sous-location aux demandeurs mentionnés à l'article L. 441-2-3 et aux personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition.

« Art. L. 444-8. - Le bail établi entre l'organisme d'habitations à loyer modéré et le propriétaire est conclu pour une durée d'au moins six ans.

« Art. L. 444-9. - Les rapports entre l'organisme d'habitations à loyer modéré et l'occupant sont régis par un contrat de sous-location conclu pour une durée d'un an. Il peut être renouvelé deux fois pour la même durée. Les parties peuvent mettre fin au contrat à tout moment. Le délai de préavis est d'un mois si le congé émane de l'occupant. Il est de trois mois s'il émane du bailleur, et ne peut être donné que pour un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par l'occupant de l'une des obligations lui incombant. »

## Article 25

I. - Les articles L. 321-11 et L. 321-12 du code de la construction et de l'habitation deviennent respectivement les articles L. 321-12 et L. 321-13.

II. - Il est créé dans ce même code un article L. 321-11 ainsi rédigé :

« Art. L. 321-11. - La durée du contrat de location des logements conventionnés en application de l'article L. 321-8 est au moins égale à trois ans pour les bailleurs personnes physiques ainsi que pour les bailleurs définis à l'article 13 de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et à six ans pour les bailleurs personnes morales.

« Cette disposition ne s'applique ni aux contrats de sous-location ni à l'hébergement prévus par l'article L. 321-10. »

III. - Dans l'article L. 321-5 du même code les termes : « ou occupants » sont supprimés.