

LOI n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation
pour le logement et la lutte contre l'exclusion

CHAPITRE III

Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés

Articles N° 25-26-27

CHAPITRE IV

Mesures en faveur du développement d'une offre nouvelle de logements

Article 46

*

« Les modalités de transfert de propriété des immeubles ou des droits réels immobiliers ainsi que l'indemnisation des propriétaires sont soumises aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. »

Article 24

Après le *e* de l'article 26 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, il est inséré un *f* ainsi rédigé :

« *f*) La suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la destination de l'immeuble ou aux modalités de jouissance des parties privatives de l'immeuble. »

CHAPITRE III

Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés

Article 25

Le programme national de requalification des quartiers anciens dégradés vise à engager les actions nécessaires à une requalification globale de ces quartiers tout en favorisant la mixité sociale, en recherchant un équilibre entre habitat et activités et en améliorant la performance énergétique des bâtiments.

Le programme concerne les quartiers, dont la liste est fixée par décret, présentant soit une concentration élevée d'habitat indigne et une situation économique et sociale des habitants particulièrement difficile, soit une part élevée d'habitat dégradé vacant et un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements.

Les actions de ce programme peuvent porter notamment sur :

– la revalorisation des îlots d'habitat dégradé par l'acquisition du foncier et sa revente, nu ou bâti ;

– le relogement des habitants, avec pour objectif prioritaire leur maintien au sein du même quartier requalifié ;

– la production de logements locatifs sociaux et de places d'hébergement ainsi que la diversification de l'offre immobilière ;

- la réhabilitation du parc privé existant ;
- l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments ;
- 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, de services publics et de services de santé ;
- l'accompagnement social des habitants ;
- la réalisation des études préliminaires et opérations d'ingénierie nécessaires à sa mise en œuvre.

Pour la période 2009-2016, le programme national prévoit la réhabilitation de 60 000 logements privés, dont au moins 20 000 devant faire l'objet d'un conventionnement, et la production de 25 000 logements locatifs sociaux et 5 000 places d'hébergement ou logements de transition.

Un rapport présentant l'état d'avancement et le bilan de la mise en œuvre du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés est transmis par le Gouvernement au Parlement avant le 1^{er} octobre de chaque année.

Article 26

I. – Après l'article 10 de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, sont insérés deux articles 10-1 et 10-2 ainsi rédigés :

« *Art. 10-1.* – L'Agence nationale pour la rénovation urbaine contribue à la mise en œuvre du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés mentionné à l'article 25 de la 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 les opérations concourant à la réalisation de ce programme. À cet effet, elle passe des conventions pluriannuelles avec les collectivités et organismes destinataires de ces concours. Son conseil d'administration peut fixer, en fonction du montant des concours

financiers ou du coût de l'opération financée, des seuils au-dessous desquels il n'est pas conclu de convention.

« *Art. 10-2.* – Les conventions pluriannuelles mentionnées à l'article 10-1 peuvent prévoir, pour conduire les opérations qu'elles comprennent, que la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale porteur du projet crée un fonds local de requalification des quartiers anciens dégradés. Ce fonds regroupe les financements du porteur de projet, des collectivités territoriales, de leurs groupements et de leurs établissements publics, de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine, de l'Agence nationale de l'habitat et de tout autre organisme public ou privé.

« La convention désigne la collectivité territoriale ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat responsable de la gestion comptable et financière du fonds ainsi que de l'instruction et du traitement des demandes et des décisions d'attribution des aides.

« La collectivité territoriale ou l'établissement public de coopération intercommunale ainsi désigné peut déléguer, en contrepartie d'une rémunération :

« – la gestion comptable et financière de ce fonds à un établissement public créé en application du *a* de l'article L. 321-1 ou de l'article L. 326-1 du code de l'urbanisme ;

« – l'instruction et le traitement des demandes d'aides à un organisme privé ou public.

« Les modalités de création, de gestion, d'utilisation des crédits de ce fonds ainsi que du contrôle de leur gestion sont fixées par décret en Conseil d'État. »

II. – Un décret en Conseil d'État fixe les modalités d'utilisation du fonds d'intervention pour les services, l'artisanat et le commerce pour le financement des opérations prévues dans les quartiers éligibles au programme national de requalification des quartiers anciens dégradés.

III. – Après l'article L. 321-1-1 du code de la construction et de l'habitation, sont insérés deux articles L. 321-1-2 et L. 321-1-3 ainsi rédigés :

« *Art. L. 321-1-2.* – L'Agence nationale de l'habitat contribue à la mise en œuvre des actions relatives à la réhabilitation du parc privé, à l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments et à la lutte contre l'habitat indigne du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés mentionné à l'article 25 de la loi n° du de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.

« *Art. L. 321-1-3.* – L'Agence nationale de l'habitat, les collectivités territoriales et leurs établissements publics et, le cas échéant, tout autre organisme public ou privé peuvent créer, par convention, des fonds locaux de réhabilitation de l'habitat privé regroupant leurs financements pour conduire des opérations de réhabilitation de l'habitat privé.

« Cette convention désigne la collectivité territoriale ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat, responsable de la gestion comptable et financière du fonds, chargé d'assurer l'instruction et le traitement des demandes et de prendre les décisions d'attribution des aides.

« La collectivité territoriale ou l'établissement public de coopération intercommunale ainsi désigné peut déléguer, en contrepartie d'une rémunération, l'instruction et le traitement des demandes d'aides à un organisme public ou privé.

« Les modalités de création, de gestion et d'utilisation des fonds locaux de réhabilitation de l'habitat privé ainsi que les conditions dans lesquelles est exercé, par l'État ou en son nom, le contrôle sur la gestion de ces fonds sont fixées par décret en Conseil d'État. »

IV. – 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 :

« Les établissements publics mentionnés au *a* du présent article peuvent se voir déléguer l'instruction et le traitement des demandes d'aides à la réhabilitation de l'habitat privé dans les conditions prévues à l'article L. 321-1-3 du code de la construction et de l'habitation, la gestion comptable et financière ainsi que l'instruction et le traitement des demandes d'aides dans les conditions prévues à l'article 10-2 de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation pour la ville et la rénovation urbaine. » ;

2° À la fin de la première phrase du dernier alinéa de l'article L. 325-1, les mots : « contrat de ville » sont remplacés par les mots : « contrat urbain de cohésion sociale ou retenus au titre du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés mentionné à l'article 25 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 un alinéa ainsi rédigé :

« Ils peuvent se voir déléguer l'instruction et le traitement des demandes d'aides à la réhabilitation de l'habitat privé dans les conditions prévues à l'article L. 321-1-3 du code de la construction et de l'habitation, la gestion comptable et financière ainsi que l'instruction et le traitement des demandes d'aides dans les conditions prévues à l'article 10-2 de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation pour la ville et la rénovation urbaine. »

Article 27

L'article 199 *tervicies* du code général des impôts est ainsi modifié :

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

« – jusqu'au 31 décembre 2015, situé dans un quartier ancien dégradé délimité en application de l'article 25 de la loi n° du de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion lorsque la restauration a été déclarée d'utilité publique ; »

2° Le deuxième alinéa du III est complété par les mots : « ou dans un quartier ancien dégradé délimité en application de l'article 25 de la loi n° du précitée lorsque la restauration a été déclarée d'utilité publique ».

CHAPITRE IV

Mesures en faveur du développement d'une offre nouvelle de logements

Article 28

I. – L'article L. 301-5-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :

« – de souscrire à ou d’acquérir des parts ou des actions dans des sociétés pouvant réaliser des opérations d’aménagement ou conclure une convention de projet urbain partenarial ; cette participation est soumise à l’accord du représentant de l’État dans le département du lieu de l’opération ou du projet. » ;

3° Après le treizième alinéa de l’article L. 422-3, il est inséré un 11° ainsi rédigé :

« 11° De souscrire à ou d’acquérir des parts ou des actions dans des sociétés pouvant réaliser des opérations d’aménagement ou conclure une convention de projet urbain partenarial ; cette participation est soumise à l’accord du représentant de l’État dans le département du lieu de l’opération ou du projet. »

Article 44

Après le quatrième alinéa de l’article L. 123-5 du code de l’urbanisme, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

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

Article 45

Le *a* de l’article L. 422-2 du code de l’urbanisme est ainsi rédigé :

« *a*) Les travaux, constructions et installations réalisés pour le compte d’États étrangers ou d’organisations internationales, de l’État, de ses établissements publics et concessionnaires ; ».

Article 46

L’article 14 de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d’orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine est ainsi modifié :

1° À la première phrase du premier alinéa, après le mot : « existants », sont insérés les mots : « et des structures existantes que sont les structures

d'hébergement, les établissements ou logements de transition, les logements-foyers ou les résidences hôtelières à vocation sociale » ;

2° Après le premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« En outre, l'Agence nationale pour la rénovation urbaine peut financer la construction, l'acquisition suivie ou non de travaux d'amélioration ou la réhabilitation de structures d'hébergement, d'établissements ou logements de transition, de logements-foyers ou de résidences hôtelières à vocation sociale, pour les opérations retenues dans le programme national de requalification des quartiers anciens dégradés mentionné à l'article 25 de la loi n° du précitée. »

Article 47

L'article 1391 E du code général des impôts est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque l'imputation des dépenses ne peut être effectuée dans sa totalité sur les cotisations des immeubles en cause, le solde des dépenses déductibles est imputé sur les cotisations afférentes à des immeubles imposés dans la même commune ou dans d'autres communes relevant du même service des impôts au nom du même bailleur et au titre de la même année. »

Article 48

I. – Le *h* du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Le présent *h* s'applique aux logements situés dans des communes classées dans des zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements. Un arrêté des ministres chargés du budget et du logement, révisé au moins tous les trois ans, établit le classement des communes par zone. »

II. – Le I s'applique aux acquisitions et constructions de logements ayant fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire à compter du lendemain de la date de la publication de l'arrêté pris en application du même I.

III. – La deuxième phrase du deuxième alinéa du *h* du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts est complétée par les mots :